

평창군군관리계획용도지역변경결정에 따른 의회의견청취안 의결서

『평창군군관리계획용도지역변경결정에 따른의회의견청취안』에 대하여 국토의계획및이용에관한법률 제28조 제5항 및 동법 시행령 제22조의 규정에 의거 제121회 평창군의회(임시회) 제3차 본회의(2004.6.4)에서 아래와 같이 의결합니다.

2005. 6. 4

- 알펜시아 조성사업 개발시 도암면 일대 상수도 사용에 문제가 있을 것이 확실시 되므로 별도 상수도 개발이 있어야 하며 이에 따른 개발 비용은 원인자 부담원칙에 따라 시행예정자가 부담해야 하고,
- 이 일대 접근하고 있는 군도 12호선 및 군도13호선 도로이용에 문제가 없도록 확포장 대책 마련이 필요함.

평창군 군관리계획 용도지역 변경결정에 따른 의회의견 청취안 검 토 보 고 서

1. 회부경위

가. 제안일자 및 제출자 : 2005. 4. 15(금) 평창군수 (지역도시과장)

나. 회부일자 : 2005. 5. 23(월)

다. 상정일자 : 2005. 6. 4(토) 제121회 평창군의회(임시회)제3차본회의

2. 제안이유

- 2014년 동계올림픽의 성공적 유치 및 개최를 위한 기반조성과 신개념의 국제적 수준의 친환경, 미래적응형 사계절 복합리조트 조성을 통한 관광인프라 구축으로 지역관광산업 및 지역경제 활성화에 기여할 알펜시아 조성에 대한 의회의 의견을 듣고자 하는 것임

3. 주요필자

○ 위 치 : 평창군 도암면 용산리 220번지 일원

○ 면 적 : 4,895,052㎡(1,480,753평)

○ 용도지역 결정(변경)

- 농림지역 1,522,117㎡, 관리지역 3,372,935㎡ → 관리지역 4895,052㎡

○ 제2종지구단위계획구역 결정(변경)

- 관광·휴양형 제2종지구단위계획 구역 : 4,895,052㎡

4. 검토결과

- 본 의견청취안은 강원도지사가 도암면 용산리 220번지 일원에 2014 동계올림픽 유치 및 개최를 위한 기반조성과 국제적인 사계절 복합 리조트 단지인 알펜시아 조성을 위해 총계획구역 4,895,052㎡에 대해
 - 현재 관리지역과 농림지역으로 되어 있는 것을 관리지역으로 용도지역을 결정(변경)하고
 - 사업시행을 위해 국토의 용도지역 결정 및 변경에 따른 관리지역을 3만㎡이상의 개발행위를 할 때에 국토의 계획적 개발을 위해 군관리계획으로 관광·휴양형 제2종 지구단위 계획 구역 결정을 하고자 하는 것임

[용도지역 결정(변경) 내용]

구분	계획면적(㎡)			구성비	결정(변경)사유
	현재	증감	결정		
계	4,895,052	-	4,895,052	100	동계올림픽유치 및 기반조성과 국제수준의 사계절 복합리조트 단지 조성을 위해 농림지역인 1,522,117㎡를 관리지역으로 결정(변경)
관리지역	3,372,935	1,522,117	4,895,052	100	
농림지역	1,522,117	△1,522,117	-	-	

[제2종지구단위계획구역 결정 내용]

구역명	위치	계획면적(㎡)			결정(변경) 사유
		당초	증감	결정	
알펜시아 제2종 지구단위계획구역	도암면 용산리 220번지 일원	-	4,895,052	4,895,052	용도지역 결정(변경)에 따라 관광·휴양기능의 지구단위 계획구역 결정

- 강원도지사로부터 접수된 본안에 대해선 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 및 동법 시행령 제22조에 의거 주민과 지방의회에 의견을 듣도록 정하고 있어
 - 지난 3월 29일까지 강원일보와 강원도민일보에 게재 공람·공고와 평창군 홈페이지에 게시하고 도암면 주민으로 하여 14일 이상 공람토록 게시하였고

- 지방의회의 의견을 듣기위해 지난 4월 15일 본안이 접수되어 이번 회기에 상정되어 있음
- 지금까지 행정절차와 관련법규에서 정하고 있는 사항에 대해선 별다른 문제점을 발견할 수는 없었음.
 - 본안은 2014동계올림픽 유치를 위한 기반시설임을 비추어 볼때 우리군에 관광산업과 지역경제 활성화에 크게 기여할 것으로 판단되고 있음.
- 다만 예측되는 사항으로
 - ① 계획구역내 포함되어 있는 도유지를 제외한 국공유지와 사유지에 대한 구체적 매입계획이 적시되어야 할 것이며
 - 예) 군유지의 경우 사전 강원도와 평창군의 합의가 있어야 하고, 계획 구역내 조성된 관광, 휴양, 레저시설에 대한 대책이 적시되지 않아 향후 관리상의 문제가 야기될 소지가 있음
 - ② 지역주민의 소득의 일부를 점하고 있는 감자원종장 재배포장이 계획부지에 포함되어 있어 이전이 불가피하다고 보며, 이전시 감자재배 주민의 소득자원 상실에 대한 반발과 대체자원 개발등이 검토되어야 할 것임
 - ③ 접근성을 해결할 수 있는 계획이 마련되어야 할 것이나
 - 여건분석에 보면 영동고속도로가 주이용도로로 되고 계획중인 고속전철이 건설될 시 고속국도 1노선, 고속전철 1노선 만으로는
 - 증가하는 관광, 피서 여행객과 국제경기개최시 급증하는 교통량을 수용하는데 어려움이 크다고 보며 이에 대한 해소방안이 구체적으로 계획되어야 할 것임.
 - 예) 양양국제공항과 계획구역과의 직통육로개발 동해안을 통한 접근로 확충, 제2영동고속도로 건설, 고속철도역과 계획구역간 이동 수단 개발 등
 - 특히 계획구역내 접근망이 획기적으로 개선반영하기 않는다면 현재 각 행사와 용평리조트 시즌에 지정체 현상은 더욱 심해지므로 교통량 분산 등 구역내 시설물간 원활한 교통망 개선이 계획에 반영되어야 할 것으로 판단됨.

관 련 법 규

국토의계획및이용에 관한법률

제28조 (주민 및 지방의회의 의견청취) ①건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획을 입안하는 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 도시관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항(관계중앙행정기관의 장의 요청이 있는 것에 한한다)이거나 대통령령이 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.

② ~ ④ 생략

⑤건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

⑥ 생략

제25조 (도시관리계획의 입안) ①도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 한다.

②건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 도시관리계획도서(계획도 및 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.

③도시관리계획은 계획의 상세 정도, 도시관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농·산·어촌 지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 차등화되게 입안하여야 한다.

④도시관리계획의 수립기준, 도시관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관이 이를 정한다

제36조 (용도지역의 지정) ①건설교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각호의 1의 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역 : 다음 각목의 1로 구분하여 지정한다.

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

나. 상업지역 : 상업 그 밖의 업무의 편익증진을 위하여 필요한 지역

다. 공업지역 : 공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역

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

2. 관리지역 : 다음 각목의 1로 구분하여 지정한다.

가. 보전관리지역 : 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

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

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

3. 농림지역

4. 자연환경보전지역

②건설교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령이 정하는 바에 따라 제1항 각호 및 각호 각목의 용도지역을 도시관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 이를 변경할 수 있다.

제40조 (수산자원보호구역의 지정) 건설교통부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제22조 (주민 및 지방의회의 의견청취) ①법 제28조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 제25조제3항 각호 및 동조제4항 각호의 사항을 말한다.

②특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 법 제28조제4항의 규정에 의하여 도시관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때(법 제28조제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관 또는 도지사로부터 송부받은 도시관리계획안에 대하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때를 포함한다)에는 도시관리계획안의 주요내용을 당해 특별시·광역시·시 또는 군의 지역을 주된 보급 지역으로 하는 2 이상의 일간신문에 공고하고 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ ~ ⑥ 생략

⑦법 제28조제5항에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항을 제외한다.

1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정

2. ~ 3. 생략

평창군 군관리계획 용도지역 변경결정에 따른 의회의견 청취안

의안 번호	152
----------	-----

제출연월일 : 2005. 5. .

제출자 : 평창군수(지역도시과장)

1. 제안이유

- 2014년 동계올림픽의 성공적 유치 및 개최를 위한 기반조성과
신개념의 국제적 수준의 친환경, 미래적응형 사계절 복합리조트
조성을 통한 관광인프라 구축으로 지역관광산업 및 지역경제
활성화에 기여

2. 주요골자

- 위 치 : 강원도 평창군 도암면 용산리 220번지 일원
- 면 적 : 4,895,052m²(1,480,753평)
- 용도지역 결정(변경)
 - 농림지역 → 관리지역 : 1,522,117m²
- 제2종지구단위계획구역 결정(변경)
 - 관광·휴양형제2종지구단위계획구역 : 4,895,052m²

3. 참고사항

- 주민공람공고 : 일간지 게재
 - 강 원 일 보 : 2005. 3. 28
 - 강원도민일보 : 2005. 3. 29
- 관 련 법 령 : 국토의계획및이용에관한법률 제28조 및 같은법시행령
제22조에 의거 지방의회 의견청취
- 예산조치사항 : 해당사항 없음

I. 군관리계획 결정(변경)조서 및 사유서

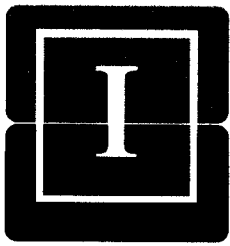
- ① 용도지역 결정(변경)조서 및 사유서 / 2
- ② 제2종지구단위계획구역 결정(변경)조서 및 사유서 / 3

II. 계획설명서

- ① 계획의 개요 / 5
- ② 현황 및 여건분석 / 6
- ③ 목표설정 및 기본구상 / 8

III. 군관리계획 결정(변경)도

- ① 용도지역 결정(변경)도 / 12
- ② 제2종지구단위계획구역 결정(변경)도 / 13



군관리계획 결정(변경)조서 및 사유서

- ① 용도지역 결정(변경)조서 및 사유서
- ② 제2종지구단위계획구역 결정(변경)조서
및 사유서

1 용도지역 결정(변경)조서 및 사유서

○ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	4,895,052	-	4,895,052	100.0	• 알펜시아(ALPENSIA) 대상
관리지역	3,372,935	증)1,522,117	4,895,052	100.0	
농림지역	1,522,117	감)1,522,117	-	-	

○ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
①	강원도 평창군 도암면 용산리 408 일원	농림지역	관리지역	1,084,497	150% 이하	• 동계올림픽의 유치 및 개최를 위한 기반조성과 신개념의 국제적 수준의 친환경, 미래적응형 사계절 복합리조트 단지조성을 통한 계획적·체계적인 도시관리
②	강원도 평창군 도암면 용산리 산239 일원	농림지역	관리지역	11,990	”	
③	강원도 평창군 도암면 용산리 산236 일원	농림지역	관리지역	14,080	”	
④	강원도 평창군 도암면 용산리 산206 일원	농림지역	관리지역	347,319	”	
⑤	강원도 평창군 도암면 수하리 산86 일원	농림지역	관리지역	60,096	”	
⑥	강원도 평창군 도암면 수하리 245-5 일원	농림지역	관리지역	4,135	”	

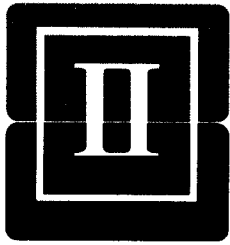
2 제2종지구단위계획구역 결정(변경)조서 및 사유서

○ 제2종지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	알펜시아 제2종지구단위 계획구역	강원도 평창군 도암면 용산리 220 일원	-	4,895,052	4,895,052	관광·휴양형 제2종지구단위 계획구역

○ 제2종지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면 표시 번호	위치	면적(㎡)	변경사유
신설	①	강원도 평창군 도암면 용산리 220 일원	4,895,052	• 동계올림픽의 유치 및 개최를 위한 기반 조성과 신개념의 국제적 수준의 친환경, 미래적응형 사계절 복합리조트 단지조성 을 위한 관광·휴양기능의 개발·정비



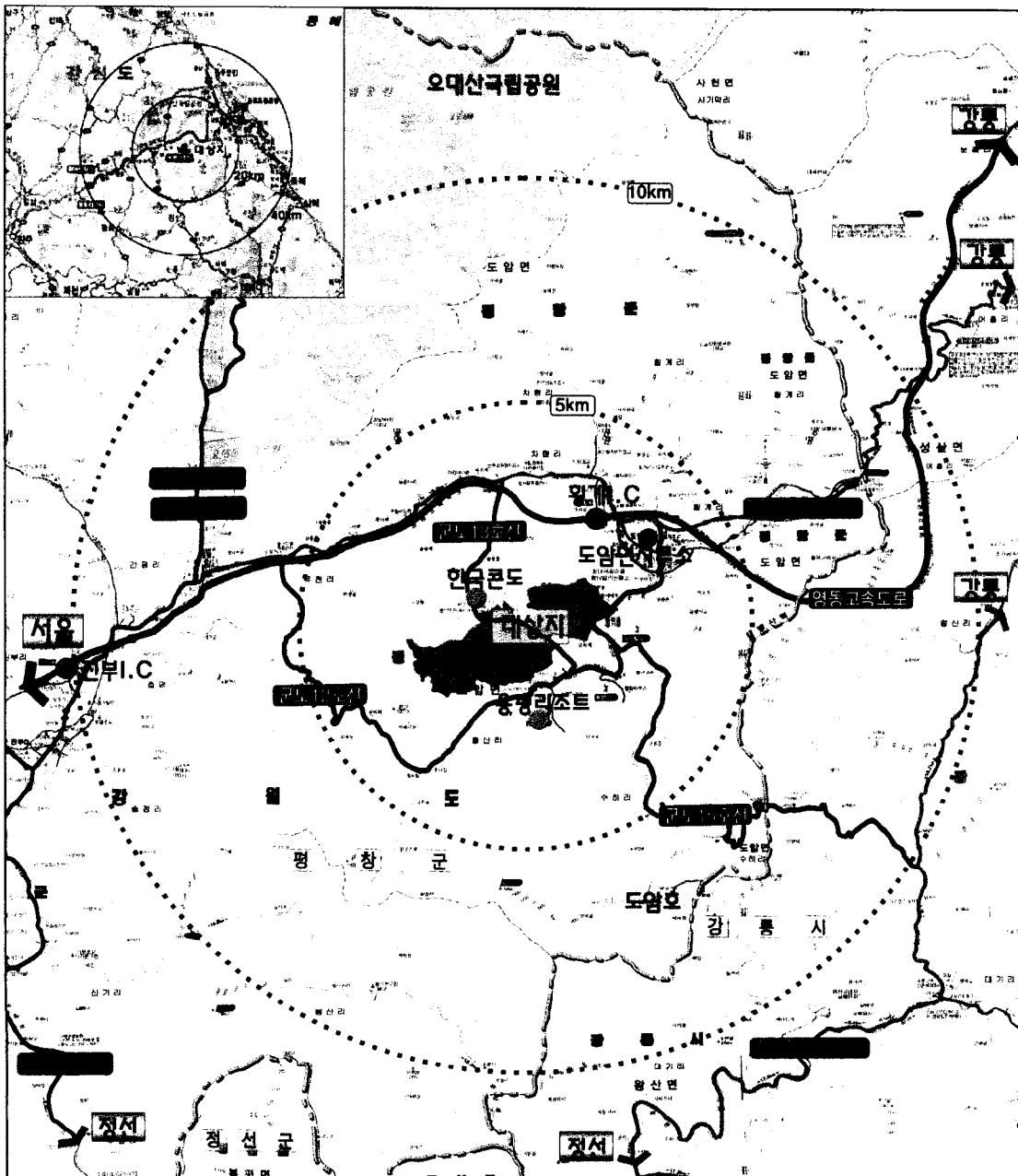
계 획 설 명 서

- ① 계획의 개요
- ② 현황 및 여건분석
- ③ 목표설정 및 기본구상

1 계획의 개요

- 사업명 : 알펜시아(ALPENSIA) 조성사업
- 위치 : 강원도 평창군 도암면 용산리 220번지 일원
- 면적 : 4,895,052m²(1,480,753평)
- 사업기간 : 2004 ~ 2008년
- 사업시행(예정)자 : 강원도개발공사

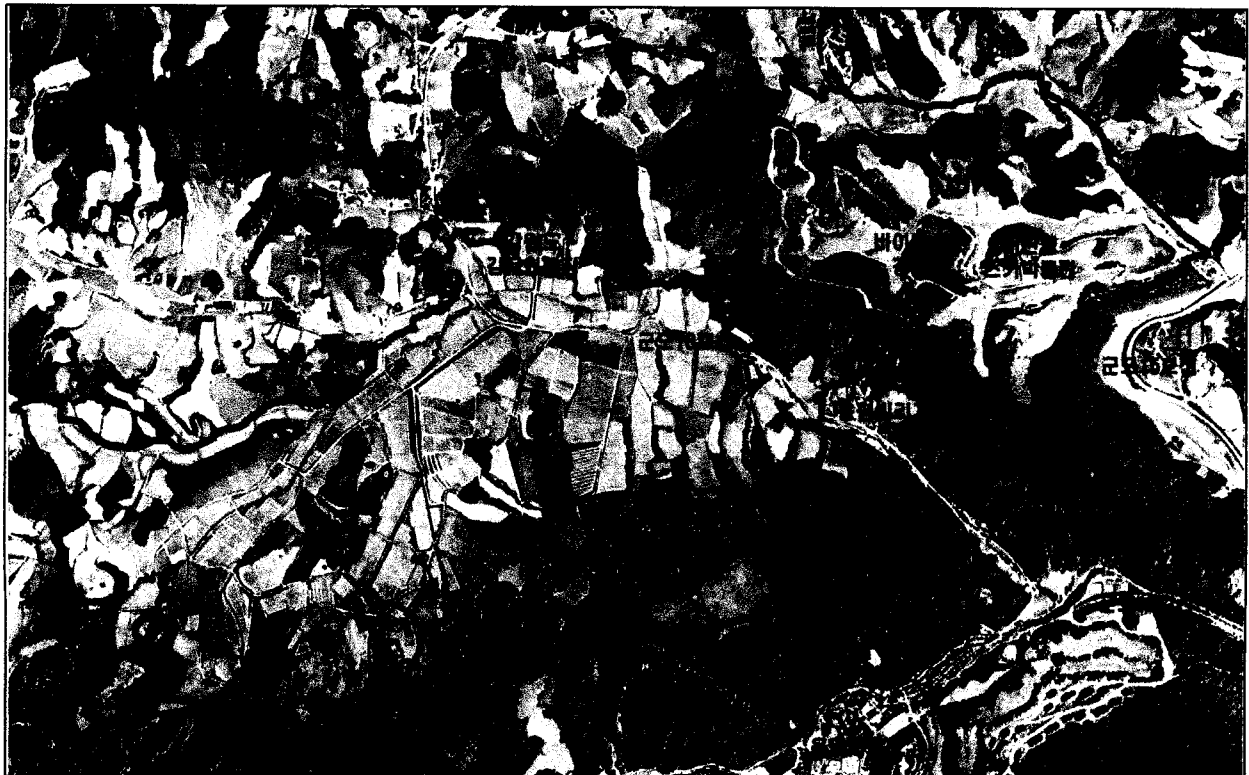
[위치도]



2 현황 및 여건분석

구 분	입 지 여 건
접근체계	<ul style="list-style-type: none"> 영도고속도로 횡계IC 이용, 지방도456호선을 경유하여 군도13호선에서 직접 접근 가능(횡계IC로부터 약 5km 거리에 위치)
주변지역여건	<ul style="list-style-type: none"> 계획대상지 동측 및 남측 인근에 용평리조트, 용평빌리지가 입지해 있으며, 계획대상지와 영동고속도로를 연결하는 군도13·15호선이 위치함 계획대상지 북측 인근에 한국콘도가 입지해 있으며, 횡계IC와 용평리조트를 연결하는 군도13호선이 계획대상지 남북을 관통하고 있음
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> 남측의 발왕산, 북측의 갈산, 서측의 용산으로 둘러싸인 남고북저형의 산악형 분지 지형 형성(평균표고 약 790m, 평균경사 약 7.8°) 상동천이 계획대상지 서측에서 동측으로 유하하여 송천에 합류후 한강에 유입
인문환경	<ul style="list-style-type: none"> 주요 지장물로는 강원도감자원종장, 바이애슬론경기장 및 대관령스키박물관이 계획대상지 북측과 동측에 입지해 있음 토지이용현황은 임야(42.6%)와 감자원종장 및 재배포장 등으로 이용되고 있는 농경지(42.6%)가 대부분을 차지하고 있음
군관리계획	<ul style="list-style-type: none"> 군관리계획상 관리지역(68.9%), 농림지역(31.1%)으로 결정되어 있음

[전경사진]



[현황종합분석도]



③ 목표설정 및 기본구상

가. 개발목표 및 전략

○ 개발목표

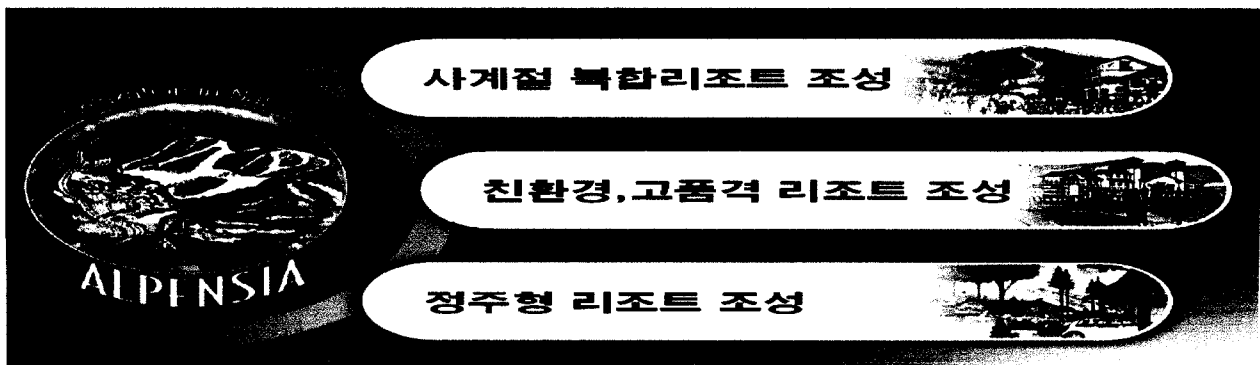
- ▶ 안정적 수익구조를 갖춘 사계절 복합 리조트의 개발
- ▶ 친환경, 고품격 리조트의 조성
- ▶ 미래적용형, 국제적 수준의 리조트 개발



**국제적 수준의 친환경, 미래적용형, 고품격
“ ” 조성**

○ 개발컨셉

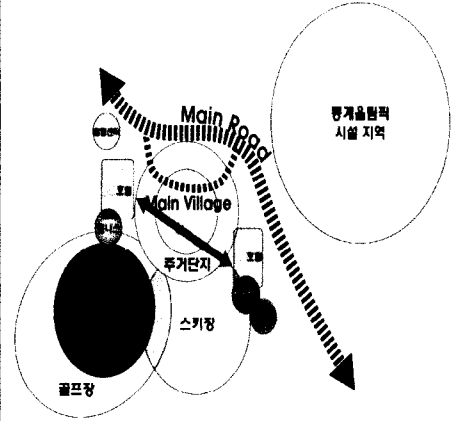
구 분	세 부 내 용
사계절 복합리조트 조성	<ul style="list-style-type: none"> •매월 일정 수 이상의 방문객을 확보할 수 있는 소프트웨어 중심의 리조트 •연중 다양한 문화와 스포츠를 체험할 수 있는 사계절 복합리조트
친환경· 고품격 리조트 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 「환경」 과 「개발」 이 공존하는 환경 친화형 리조트단지 •다양한 문화와 자연이 어우러지는 고품격 리조트
정주형 리조트 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 쾌적한 자연속에서 살고 싶은 욕망 충족과 리조트 활성화 기반 구성 • Second Home개념의 주거단지와 각종 편의시설 및 볼거리 등으로 구성 된 문화중심의 리조트 타운이 형성되는 주거형 리조트



나. 기본구상

○ 기본방향

- ▶ 입지특성, 각 시설별 기능적 상관관계, 잠재력 및 장래 변화에 대한 탄력성이 고려된 적정규모의 용도 배분
- ▶ 각 시설지구 및 주요시설의 기능적 상관성과 입지적 상관성을 고려한 공간배치구상
 - 리조트벨리지지구, 골프지구, 스키지구, 올림픽지구의 4개 공간으로 구분
- ▶ 자연경관 및 환경보전측면에서 기존의 지형에 순응하도록 자연과의 조화를 도모하도록 공간을 배분



○ 토지이용구상(안)

구 분	부지면적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
총 계	4,895,052	100.0	
공공편의시설	542,500	11.1	도로, 주차장, 광장, 하천, 생태연목, 저류지, 커뮤니티 센터, 웰컴센터, 리조트관리사무소
숙박시설	519,400	10.6	힐사이드빌라(콘도), 힐사이드콘도(연립형콘도), 프리미엄가족호텔 호텔(특2급, 빌리지콘도, 비즈니스호텔, 은퇴인마을(콘도), 전원형캐빈(콘도), 예술인마을(콘도)
상가시설	52,200	1.1	명품아울렛, 엔터테인먼트파크, 스키 힐 라운지
운동오락시설	1,748,500	35.7	회원제골프장, 대중골프장, 스키장 스포츠파크, 워터파크, 스키점프장, 바이애슬론경기장, 크로스컨트리경기장, 승마클럽
휴양문화시설	33,100	0.7	컨퍼런스센터, 웰니스센터, 야외공연장, 생태학습원, 습지원, 뮤직텐트, 채플
녹지	1,999,352	40.8	조성녹지, 보존녹지

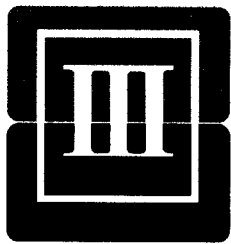
[개발구상도(안)]



LEGEND

- 1. 골프지구**
 - 1-1. 힐사이드 빌라(분도)
 - 1-2. 힐사이드 빌라(연립형분도)
 - 1-3. 카운티빌라
 - 1-4. 외원재 골프장
 - 1-5. 외원재 골프장 클럽하우스
 - 1-6. 외원재 골프장 관리동
- 2. 스키지구**
 - 2-1. 스키장
 - 2-2. 스키 힐 라운지
- 3. 리조트 빌리지 지구**
 - 3-1. 빌라스타
 - 3-2. 리조트 관리사무소
 - 3-3. 크리마임 가벽 오피스
 - 3-4. 호텔 (총 2건)
 - 3-5. 빌리지 콘도
 - 3-6. 바치나스호텔
 - 3-7. 스키인 마을 (분도)
 - 3-8. 호텔아울렛
 - 3-9. 에티엔아트파크
 - 3-10. 워터파크
 - 3-11. 힐타운센터
 - 3-12. 힐나스센터
 - 3-13. 야외공연장
 - 3-14. 제물
- 4. 동계올림픽지구**
 - 4-1. 대동 월드컵장 클럽하우스
 - 4-2. 대동 월드컵 관리동
 - 4-3. 대동 월드컵 관리동
 - 4-4. 스포츠파크
 - 4-5. 스키점프장
 - 4-6. 바이애슬론경기장
 - 4-7. 크로스컨트리경기장
 - 4-8. 스타빌
 - 4-9. 체육관
 - 4-10. 승자영
 - 4-11. 주차장
 - 4-12. 에티엔 마을 (분도)
 - 4-13. 전통양계민
- 3-15. 스키하우스**
- 3-16. 체육지**
- 3-17. 성마인포**
- 3-18. 진영도로**
- 3-19. 주차장**
- 3-20. 마진**
- 3-21. 다목적 잔디광장**

Master Plan

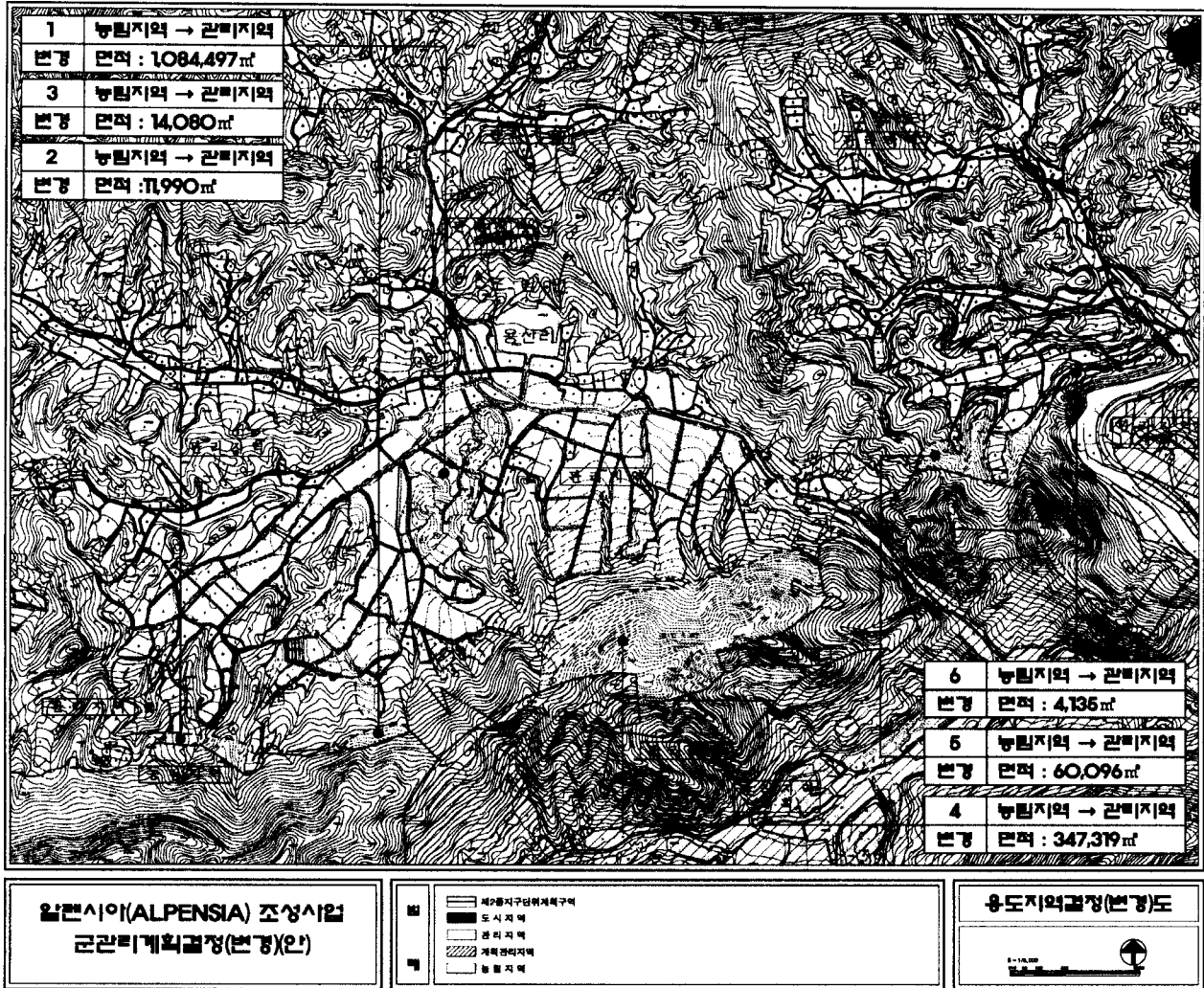


군관리계획 결정(변경)도

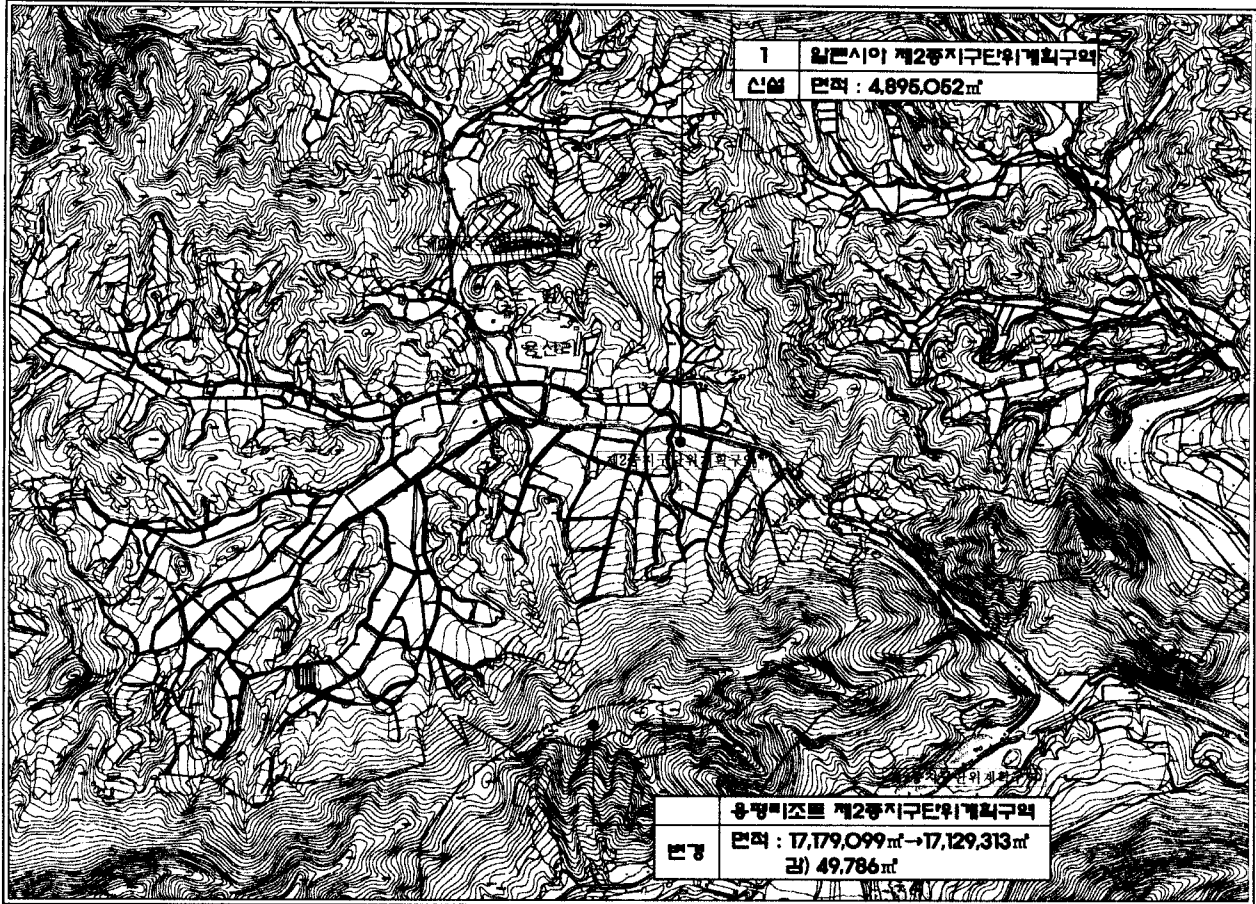
① 용도지역 결정(변경)도

② 제2종지구단위계획 결정(변경)도

1 용도지역 결정(변경)도



2 제2종지구단위계획구역 결정(변경)도



알펜시아(ALPENSIA) 조성사업
군관리계획결정(변경)(안)

제2종지구단위계획구역

지구단위계획구역결정(변경)도
1:10,000

관련법규 발췌

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제28조 (주민 및 지방의회의 의견청취) ①건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획을 입안하는 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 도시관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항(관계중앙행정기관의 장의 요청이 있는 것에 한한다)이거나 대통령령이 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.

(② ~ ④ 생략)

⑤건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제22조 (주민 및 지방의회의 의견청취) (① ~ ⑥생략)

⑦법 제28조제5항에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항을 제외한다.

1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정

(2~3 생략)