

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

2011. 06.

제출자 : 평창군수

# 평창군관리계획(용도지역, 용도구역) 결정(변경)을 위한 평창군의회 의견청취(안)

|          |    |
|----------|----|
| 의안<br>번호 | 62 |
|----------|----|

제출년월일 : 2011. 06.

제 출 자 : 평 창 군 수

## 1. 제안이유

- 국토이용관리법과 도시계획법을 통합하여 2003. 1. 1일부터 시행된 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』을 근거로 행정구역 전체에 대하여 도시관리계획을 수립하도록 규정하고 있으며,
- 2008년 3월 13일 승인된 “2020년 평창군기본계획”의 도시공간구조 및 도시발전방향 수용과 국토의 난개발 방지 및 『선계획-후개발』의 국토이용체계를 확립하기 위하여 같은 법 부칙 제8조, 제9조에 따라 관리지역에 대한 세분을 강원도고시 제2008-17호(2009. 1. 23)로 완료 하였음
- 금회 변경사항은 산지관리법에 의한 보전산지 지정·변경으로 보전 산지에서 추가 해제된 지역(준보전산지 : 관리지역) 및 농업진흥지역 해제지역(관리지역)과 토지의 적성평가에 관한 지침의 개정 등에 따른 추가 세분이 필요한 관리지역에 대하여 체계적·계획적 관리를 위하여 보전·생산·계획관리지역으로 세분코자 하는 사항입니다.

## 2. 주요골자

### □ 주요변경 대상

- 용도지역 결정(변경) : 40.352km<sup>2</sup>
  - (관리지역 세분 40.158km<sup>2</sup>, 농림지역 0.194km<sup>2</sup>)
  - 미세분 관리지역 : 15.346km<sup>2</sup>
  - 타법에 의해 관리지역으로 변경 : 20.348km<sup>2</sup>
    - 보전산지 해제지역 : 5.640km<sup>2</sup>
    - 농림지역 중 보전산지와 농업진흥지역이 아닌 지역 : 14.708km<sup>2</sup>
  - 자연환경보전지역(수산자원보호구역 폐지) : 0.499km<sup>2</sup>
    - 사유지로서 대지, 전, 답 및 준보전산지 지역 : 0.496km<sup>2</sup>
    - 보전산지 지역 : 0.003km<sup>2</sup>
  - 자연환경보전지역(오대산국립공원 일부해제) : 0.281km<sup>2</sup>
    - 사유지로서 대지, 전, 답 및 준보전산지 지역 : 0.090km<sup>2</sup>
    - 보전산지 지역 : 0.191km<sup>2</sup>
  - 토지적성평가 지침변경 : 3.557km<sup>2</sup>
    - 임상도(4영급 → 5영급) 기준변경 : 1.727km<sup>2</sup>
    - 하천양안 300m ~ 500m 구간
      - (평창강 주변:대화면 하안미 ~ 평창읍 대하리) : 1.802km<sup>2</sup>
    - 저수지양안 300m ~ 500m 구간(도암댐 주변) : 0.028km<sup>2</sup>
  - 기 개발계획이 수립된 지역 : 0.319km<sup>2</sup>
    - 제2종지구단위계획구역 : 0.018km<sup>2</sup>
    - 용평생활체육시설 예정부지 : 0.045km<sup>2</sup>
    - 공동주택 사업대상지 : 0.013km<sup>2</sup>
    - 기타 : 0.243km<sup>2</sup>
- 용도구역 결정(변경) 1건 (폐지1건)
  - 미탄 수산자원보호구역 폐지 : 0.370km<sup>2</sup>

□ 용도지역 변경(결정) 총괄조서

| 구                     | 분                | 면 적(㎡)        |               |               | 구성비 (%)       |             |      |
|-----------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|------|
|                       |                  | 기 정           | 변 경           | 변경후           |               |             |      |
| 총                     | 계                | 1,463,600,127 | -             | 1,463,600,127 | 100.0         |             |      |
| 도                     | 시 지역             | 15,944,841    | -             | 15,944,841    | 1.1           |             |      |
| 비<br>도<br>시<br>지<br>역 | 합                | 계             | 1,447,655,286 | -             | 1,447,655,286 | 98.9        |      |
|                       | 관<br>리<br>지<br>역 | 소             | 계             | 331,610,079   | 증) 20,952,976 | 352,563,055 | 24.1 |
|                       |                  | 관리지역(미세분)     |               | 15,346,516    | 감) 15,346,516 | -           | -    |
|                       |                  | 보 전 관 리 지 역   |               | 86,100,823    | 증) 19,375,184 | 105,476,007 | 7.2  |
|                       |                  | 생 산 관 리 지 역   |               | 47,696,788    | 증) 4,582,751  | 52,279,539  | 3.6  |
|                       |                  | 계 획 관 리 지 역   |               | 182,465,952   | 증) 12,341,558 | 194,807,510 | 13.3 |
|                       | 농                | 림 지역          |               | 976,136,207   | 감) 20,172,147 | 955,964,060 | 65.3 |
|                       | 자                | 연 환경 보 전 지 역  |               | 139,909,000   | 감) 780,829    | 139,128,171 | 9.5  |

□ 관리지역 세분결과

○ 토지적성평가 결과

| 구 | 분       | 면적(㎡)      | 구성비(%) | 비고(%) |
|---|---------|------------|--------|-------|
| 합 | 계       | 40,158,450 | 100.0  | 100.0 |
|   | 우 선 보 전 | 15,392,509 | 38.3   | 60.0  |
|   | 1 등 급   | 921,664    | 2.3    |       |
|   | 2 등 급   | 7,803,672  | 19.4   |       |
|   | 3 등 급   | 9,682,698  | 24.1   | 24.1  |
|   | 4 등 급   | 2,836,859  | 7.1    | 15.8  |
|   | 5 등 급   | 1,534,823  | 3.8    |       |
|   | 우 선 개 발 | 1,986,225  | 4.9    |       |

○ 3등급지 세분

| 구 분  |        | 면적(㎡)     | 구성비(%) |
|------|--------|-----------|--------|
| 3등급지 | 합 계    | 9,682,698 | 100.0  |
|      | 보전관리지역 | 4,883,977 | 50.4   |
|      | 생산관리지역 | 1,372,825 | 14.2   |
|      | 계획관리지역 | 3,425,896 | 35.4   |

○ 관리지역 세분(안)

| 구 분  |        | 면적(㎡)      | 구성비(%) |
|------|--------|------------|--------|
| 관리지역 | 합 계    | 40,158,450 | 100.0  |
|      | 보전관리지역 | 23,191,362 | 57.7   |
|      | 생산관리지역 | 4,611,797  | 11.5   |
|      | 계획관리지역 | 12,355,292 | 30.8   |

### 3. 참고사항

- 1차 주민의견청취 : 2010. 12 .22 ~ 2011. 1. 10 (20일간)
  - 24건의 공람 의견 중 반영 5건, 미반영 19건(과업대상 외지역)
  - 2개 이상 지역일간신문 게재 및 평창군 홈페이지 공고
- 2차 주민의견청취 : 2011. 5. 31 ~ 2011. 6. 13 (14일간)
  - 3건의 공람 의견 중 미반영 3건(과업대상 외지역)
  - 2개 이상 지역일간신문 게재 및 평창군 홈페이지 공고
- 관련부서협의 : 2011. 6. 9 ~ 2011. 6. 24
- ※ 향후 평창 군관리계획(용도지역) 변경(결정) 계획 : 약4.554km<sup>2</sup>
  - 오대산국립공원 해제지역 : 2.311km<sup>2</sup>
  - 진부 상수원보호구역 해제 : 1.737km<sup>2</sup>
  - 기타 보전산지 해제지역 : 0.506km<sup>2</sup>

# 평창군관리계획(용도지역, 용도구역) 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

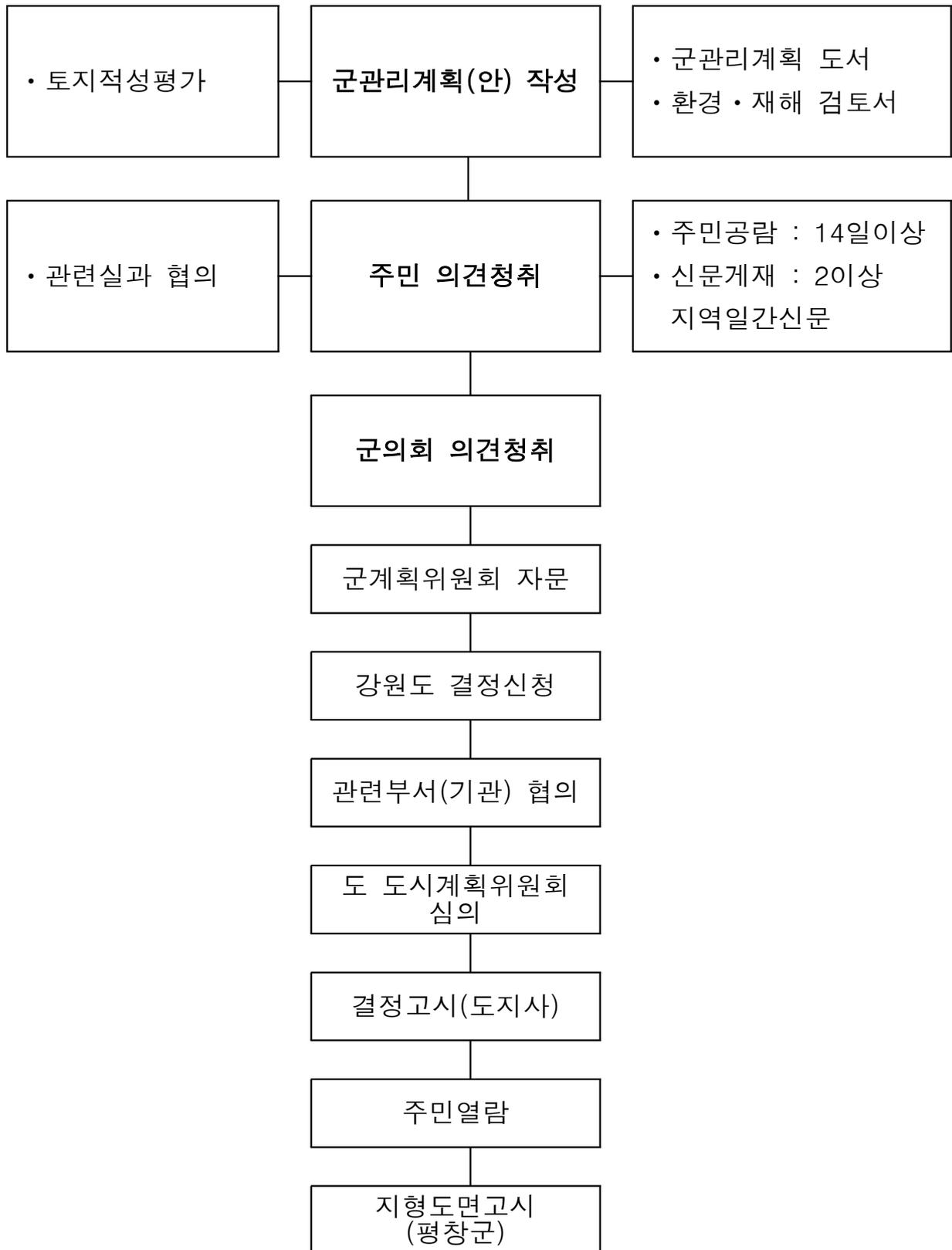
## 2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2008년
- 목표연도 : 2015년
- 계획기간 : 2008 ~ 2015년(8년)
- 위 치 : 평창군 일원
- 면 적 : 1,463.600km<sup>2</sup>  
(금회대상 : 용도지역 40.353km<sup>2</sup>, 용도구역 0.370km<sup>2</sup>)
- 계획인구 : 57,000인(2020년 : 60,000인)

## 3. 추진경위 및 계획

- 2010. 12 : 기초조사 및 계획(안) 작성
- 2010. 12 : 1차 주민의견 청취(10.12.22 ~ 11.1.10)
- 2011. 05 : 2차 주민의견 청취(5.31 ~ 6.13)
- 2011. 06 : 평창군의회 의견 청취
- 2011. 06 : 관련부서 협의
- 2011. 07 : 평창군 군계획위원회 자문
- 2011. 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<br>도<br>시<br>지<br>역 | 합                | 계             | 1,447,655,286 | -             | 1,447,655,286 | 98.9        |      |
|                       | 관<br>리<br>지<br>역 | 소             | 계             | 331,610,079   | 증) 20,952,976 | 352,563,055 | 24.1 |
|                       |                  | 관리지역(미세분)     |               | 15,346,516    | 감) 15,346,516 | -           | -    |
|                       |                  | 보 전 관 리 지 역   |               | 86,100,823    | 증) 19,375,184 | 105,476,007 | 7.2  |
|                       |                  | 생 산 관 리 지 역   |               | 47,696,788    | 증) 4,582,751  | 52,279,539  | 3.6  |
|                       |                  | 계 획 관 리 지 역   |               | 182,465,952   | 증) 12,341,558 | 194,807,510 | 13.3 |
|                       | 농                | 림 지 역         | 976,136,207   | 감) 20,172,147 | 955,964,060   | 65.3        |      |
|                       | 자                | 연 환 경 보 전 지 역 | 139,909,000   | 감) 780,829    | 139,128,171   | 9.5         |      |

### 2) 변경 사유서

| 도면<br>번호 | 위 치       | 용도지역          |      | 면 적<br>(㎡) | 용적률<br>(%) | 결정(변경)사유                                      |
|----------|-----------|---------------|------|------------|------------|---|
|          |           | 기 정           | 변 경  |            |            |   |
| 1        | 평창군<br>일원 | 관리지역<br>(미세분) | 관리지역 | 15,346,516 | -          | ◦ 미세분관리지역 세분                                  |
| 1-1      |           |               | 보전   | 9,210,951  | 80         | ◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전 등이 필요한 지역을 보전관리 지역으로 세분 |
| 1-2      |           |               | 생산   | 1,620,857  | 80         | ◦ 농업·임업등 생산이 필요한 지역을 생산관리지역으로 세분              |
| 1-3      |           |               | 계획   | 4,514,709  | 100        | ◦ 개발압력 및 난개발이 예상되는 지역을 계획관리지역으로 세분            |
| 2        | 평창군<br>일원 | 농림지역          | 관리지역 | 5,640,272  | -          | ◦ 보전산지에서 해제된 지역                               |
| 2-1      |           |               | 보전   | 2,815,017  | 80         | ◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전 등이 필요한 지역을 보전관리 지역으로 세분 |
| 2-2      |           |               | 생산   | 700,835    | 80         | ◦ 농업·임업등 생산이 필요한 지역을 생산관리지역으로 세분              |
| 2-3      |           |               | 계획   | 2,124,420  | 100        | ◦ 개발압력 및 난개발이 예상되는 지역을 계획관리지역으로 세분            |

| 도면<br>번호 | 위 치       | 용 도 지 역      |             | 면 적<br>(㎡) | 용적률<br>(%) | 결정(변경)사유  |
|----------|-----------|--------------|-------------|------------|------------|---|
|          |           | 기 정          | 변 경         |            |            |   |
| 3        | 평창군<br>일원 | 농림지역         | 관리지역        | 14,708,098 | -          | ◦ 보전산지와 농업진흥지역이 아닌 지역                                   |
| 3-1      |           |              | 보전          | 10,644,109 | 80         | ◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전 등이 필요한 지역을 보전관리 지역으로 세분           |
| 3-2      |           |              | 생산          | 1,050,562  | 80         | ◦ 농업·임업등 생산이 필요한 지역을 생산관리지역으로 세분                        |
| 3-3      |           |              | 계획          | 3,013,427  | 100        | ◦ 개발압력 및 난개발이 예상되는 지역을 계획관리지역으로 세분                      |
| 4        | 평창군<br>일원 | 자연환경<br>보전지역 | 관리지역        | 496,091    | -          | ◦ 수산자원보호구역 중 보전산지를 제외한 지역                               |
| 4-1      |           |              | 보전          | 417,185    | 80         | ◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전 등이 필요한 지역을 보전관리 지역으로 세분           |
| 4-2      |           |              | 생산          | 7,198      | 80         | ◦ 농업·임업등 생산이 필요한 지역을 생산관리지역으로 세분                        |
| 4-3      |           |              | 계획          | 71,708     | 100        | ◦ 개발압력 및 난개발이 예상되는 지역을 계획관리지역으로 세분                      |
| 5        | 평창군<br>일원 | 자연환경<br>보전지역 | 농림지역        | 3,398      | 80         | ◦ 수산자원보호구역 중 보전산지                                       |
| 6        | 평창군<br>일원 | 자연환경<br>보전지역 | 관리지역        | 90,366     | -          | ◦ 오대산 국립공원 일부해제 지역 중 보전산지 제외 지역                         |
| 6-1      |           |              | 보전          | 90,366     | 80         | ◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전 등이 필요한 지역을 보전관리 지역으로 세분           |
| 7        | 평창군<br>일원 | 자연환경<br>보전지역 | 농림지역        | 190,974    | 80         | ◦ 오대산 국립공원 일부해제 지역 중 보전산지 지역                            |
| 8-1      | 평창군<br>일원 | 보 전<br>관리지역  | 생 산<br>관리지역 | 1,232,345  | 80         | ◦ 토지적성평가 지침 변경(임상도, 하천, 저수지) 및 인근 용도지역에 의한 소규모 토지의 용도변경 |
| 8-2      |           | 보 전<br>관리지역  | 계 획<br>관리지역 | 2,305,998  | 100        |   |
| 8-3      |           | 생 산<br>관리지역  | 계 획<br>관리지역 | 18,792     | 100        |   |
| 9-1      | 평창군<br>일원 | 계 획<br>관리지역  | 보 전<br>관리지역 | 13,734     | 80         | ◦ 기개발계획이 수립된 지역<br>◦ 불합리한 용도지역                          |
| 9-2      |           | 보 전<br>관리지역  | 계 획<br>관리지역 | 277,835    | 100        |   |
| 9-3      |           | 생 산<br>관리지역  | 계 획<br>관리지역 | 10,245     | 100        |   |
| 9-4      |           | 농림지역         | 계 획<br>관리지역 | 18,149     | 100        |   |

### 3) 관리지역 세분 결과

#### ○ 토지적성평가 결과

| 구 분     | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비고(%) |
|---------|---------------------|--------|-------|
| 합 계     | 40,158,450          | 100.0  | 100.0 |
| 우 선 보 전 | 15,392,509          | 38.3   | 60.0  |
| 1 등 급   | 921,664             | 2.3    |       |
| 2 등 급   | 7,803,672           | 19.4   |       |
| 3 등 급   | 9,682,698           | 24.1   | 24.1  |
| 4 등 급   | 2,836,859           | 7.1    | 15.8  |
| 5 등 급   | 1,534,823           | 3.8    |       |
| 우 선 개 발 | 1,986,225           | 4.9    |       |

- 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 30만m<sup>3</sup>이상인 호소·농업용저수지 만수위선으로부터의 거리, 재해발생위험지역, 경지정리지역, 공적규제지역, 공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 위의 보전대상지역 판정요서에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만m<sup>2</sup> 미만의 지역
- 우선개발 : 종전의 국토이용관리법령에 의한 준도시지역, 개발진흥지구, 취약지구, 제2종지구단위계획구역, 농공단지 및 그 예정지로 지정된 곳, 관광단지·개발촉진지구 에 해당하는 지역 중 관계법령에 의한 개발계획에서 개발용도로 지정된 범위 안에 있는 지역, 유통단지개발촉진법 제2조의 규정에 의한 유통단지 및 화물유통촉진법 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 <sup>2</sup> ) | 구성비(%) |
|------|--------|---------------------|--------|
| 3등급지 | 합 계    | 9,682,698           | 100.0  |
|      | 보전관리지역 | 4,883,977           | 50.4   |
|      | 생산관리지역 | 1,372,825           | 14.2   |
|      | 계획관리지역 | 3,425,896           | 35.4   |

○ 관리지역 세분(안)

| 구 분  |        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) |
|------|--------|---------------------|--------|
| 관리지역 | 합 계    | 40,158,450          | 100.0  |
|      | 보전관리지역 | 23,191,362          | 57.7   |
|      | 생산관리지역 | 4,611,797           | 11.5   |
|      | 계획관리지역 | 12,355,292          | 30.8   |

- 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

## 6. 용도구역 결정(변경) 총괄 조서

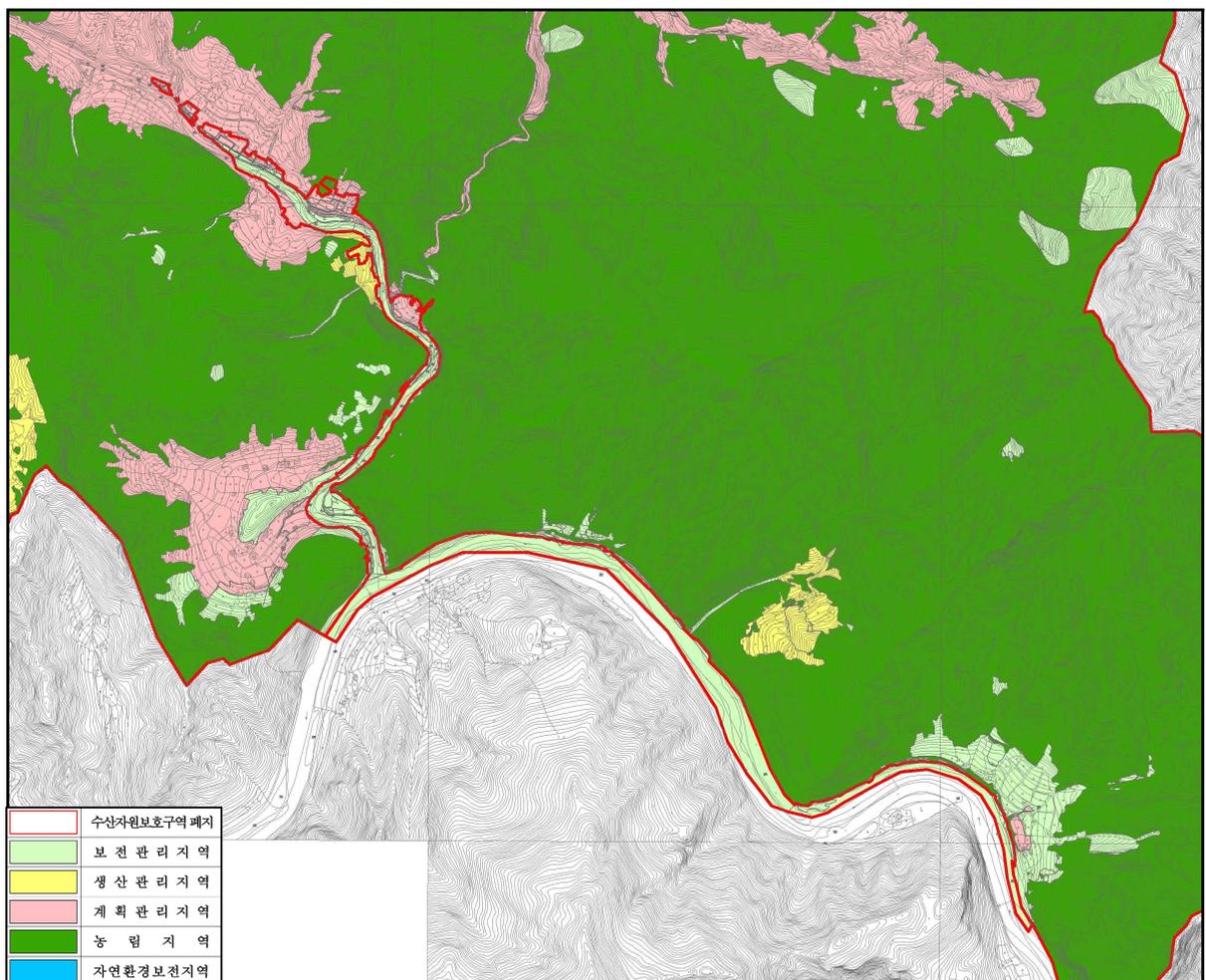
### 1) 총괄 조서

(단위 : 개소)

| 구 | 분 | 합        | 계 | 신 | 설 | 변 | 경 | 폐 | 지 | 비 | 고 |
|---|---|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 용 | 도 | 구        | 역 | 1 | - | - | - | 1 |   |   |   |
|   |   | 수산자원보호구역 |   | 1 | - | - | - | 1 |   |   |   |

### 2) 변경 사유서

| 지구명      | 변경내용                             | 결정(변경)사유  |
|----------|----------------------------------|---|
| 수산자원보호구역 | - 폐지(면적 : 0.370km <sup>2</sup> ) | - 최초 지정 목적인 열목어가 서식하지 않아 수산자원보호구역 지정목적이 상실되어 폐지 |



# 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 : 거주자의 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.

제40조 (수산자원보호구역의 지정) 농림수산식품부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원을 보호·육성하기 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 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 제2종지구단위계획을 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 제2종지구단위계획구역의 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 $m^2$  이상이 되도록 한다. 다만, 기존의 관리지역 면적이 3만 $m^2$  이하인 경우에는 1만 $m^2$  이상으로 할 수 있다. 1만 $m^2$  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 $m^2$  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 산림중 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.