
강릉시 성장관리계획(안) 설명서

2026. 02.



강릉시

Contents

I. 계획의 개요

| | |
|---------------------|---|
| ① 계획의 배경 및 목적 | 1 |
| ② 계획의 범위 | 2 |
| ③ 계획의 수립절차 | 3 |
| ④ 계획의 이해 | 4 |
| ⑤ 추진 경위 | 5 |

II. 현황 분석

| | |
|--------------------|----|
| ① 입지 여건 | 7 |
| ② 지역 현황 | 9 |
| ③ 교통시설 계획 현황 | 26 |
| ④ 상위 및 관련계획 | 28 |
| ⑤ 관련 법규 | 38 |

III. 여건 분석

| | |
|----------------------------|----|
| ① 성장관리계획구역 설정 시 고려사항 | 48 |
| ② 지역 실태현황 | 51 |
| ③ 개발행위허가 패턴 분석 | 52 |

IV. 기본 방향

| | |
|---------------------|----|
| ① 성장관리계획의 필요성 | 55 |
| ② 기본방향 설정 | 57 |

V. 성장관리계획구역 설정

| | |
|--------------------------|----|
| 1 기본 방향 | 59 |
| 2 설정 기준 | 63 |
| 3 개발가능지 분석 | 64 |
| 4 성장관리계획구역 설정 | 64 |
| 5 성장관리계획 유형 및 관리방안 | 65 |

VI. 성장관리계획 수립

| | |
|----------------------|-----|
| 1 기본방향 | 67 |
| 2 성장관리계획 구역 설정 | 69 |
| 3 부문별 성장관리계획 | 113 |
| 4 성장관리계획의 적용 | 129 |

I . 계획의 개요

- ① 계획의 배경 및 목적
- ② 계획의 범위
- ③ 계획의 수립절차
- ④ 계획의 이해
- ⑤ 추진경위

I. 계획의 개요

1 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

- 비도시지역에 개발 수요가 높아지면서 무분별한 난개발이 진행되거나 예상되는 지역을 체계적으로 관리할 필요성 대두
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정(21년 개정으로 계획관리지역 내 성장관리계획 수립한 경우에만 공장, 제조업소 입지 허용)됨에 따라 비도시지역(특히 계획관리지역)에 대한 성장관리계획 수립 필요
- 계획 수립에 따른 건폐율, 용적률 완화 적용을 통하여 지역 공동체 활성화 및 도시·비도시 간 균형적인 발전 유도

2. 계획의 목적

- 최근 비시가화지역의 개발행위허가가 지속적으로 증가하는 추세이며, 소규모 개발사업의 증가로 인한 기반시설 부족, 경관악화, 자연환경훼손, 환경오염 등의 난개발이 야기되고 있음
- 기후 변화, 인구 감소 및 노인인구 증가 등의 미래 환경 변화에 대응하고 개발과 환경이 공존하는 지속가능한 발전을 위해 비시가화지역 전체에 대한 계획적 관리체계 수립이 필요한 실정임
- 강릉시 성장관리계획 구역수립은 개발 압력이 높은 지역을 대상으로 개발입지 유형분석, 실태, 평가를 통하여 향후 발생될 수 있는 난개발 유형에 대하여 개선 대책을 수립하는 것을 목적으로 하고 있음
- 무질서한 개발이 우려되는 지역 등을 대상으로 기반시설의 설치, 건축물의 용도 등에 관한 강릉시 비시가화지역의 관리체계 및 제도를 정비하고자 함

2 계획의 범위

1. 공간적 범위

- 위 치 : 강원특별자치도 강릉시 지역 中 자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역 일원
- 면 적 : 77.9km² (성장관리계획구역 지정)

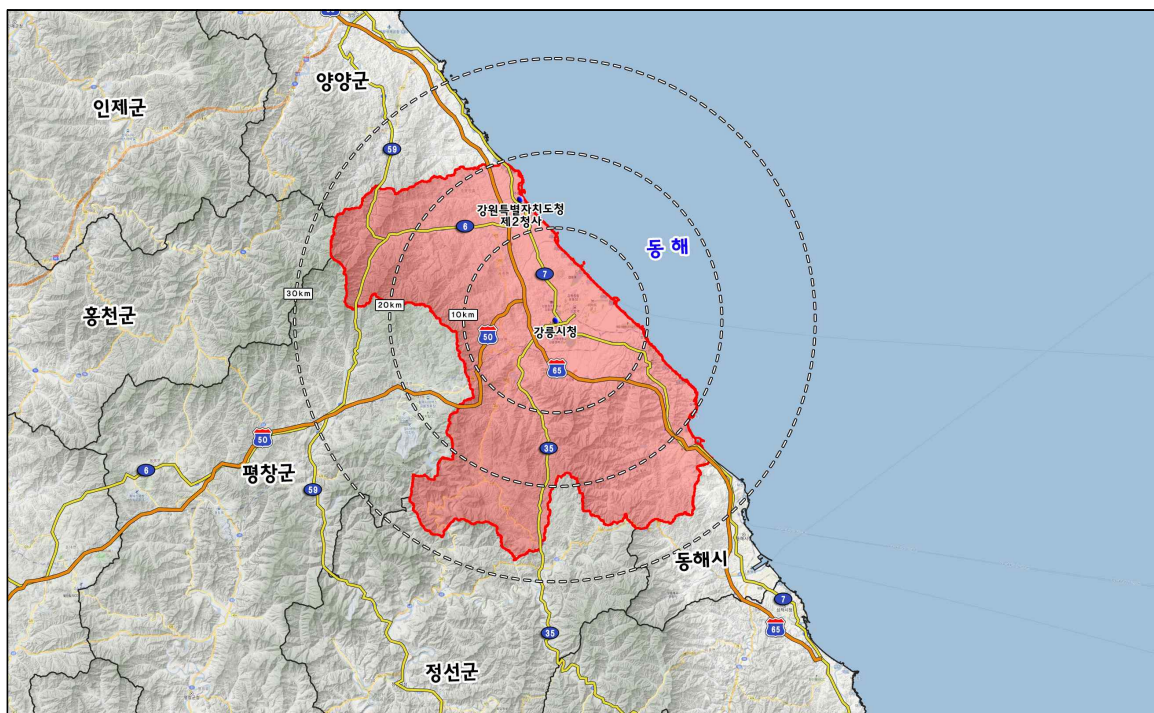
2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년 (개발행위허가 등 기초자료 기준)
- 목표연도 : 2026년

3. 내용적 범위

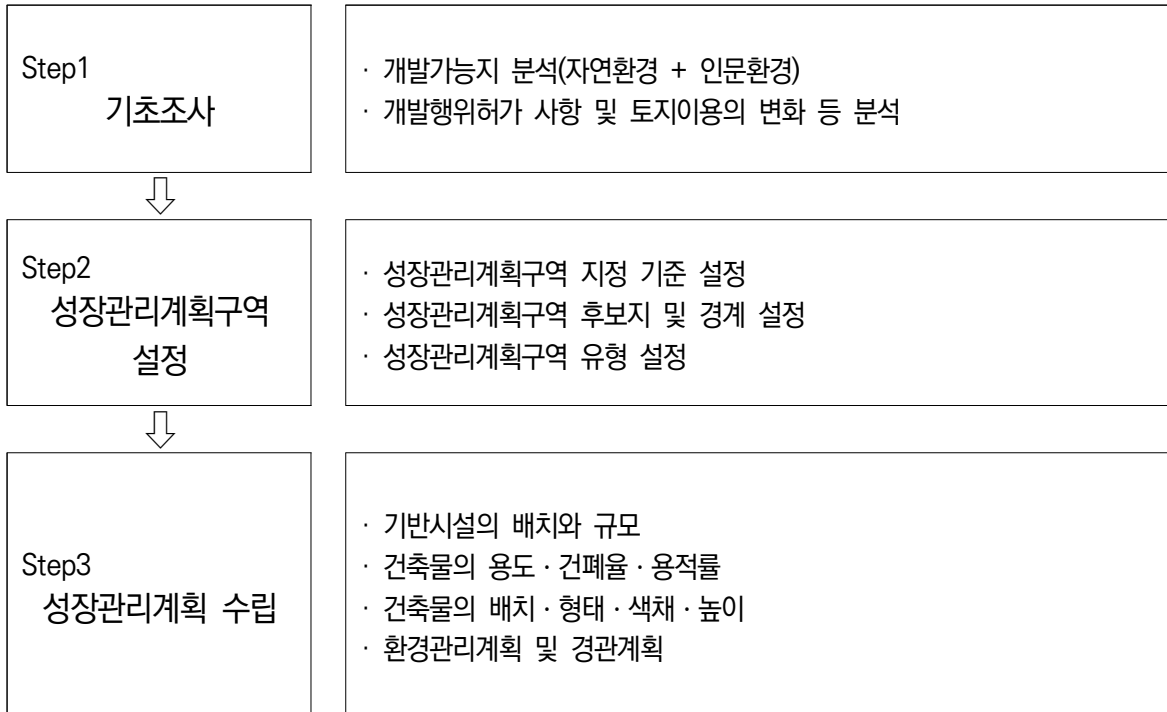
- 기초조사 및 현황분석
- 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립
 - 성장관리계획구역 지정 및 유형 구분
 - 기반시설계획, 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률
 - 건축물의 배치, 형태, 색채, 높이
 - 환경관리계획 또는 경관계획

[위치도]

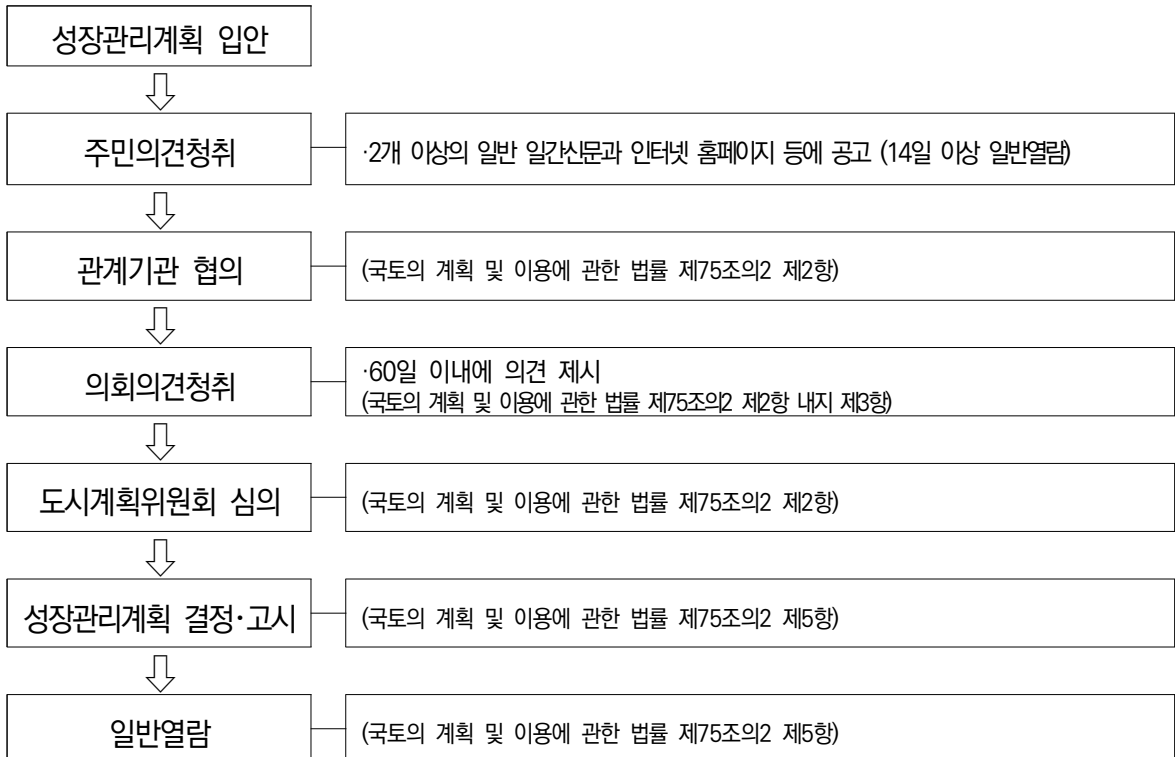


3 계획의 수립절차

■ 성장관리계획 수립절차



■ 성장관리계획 행정절차



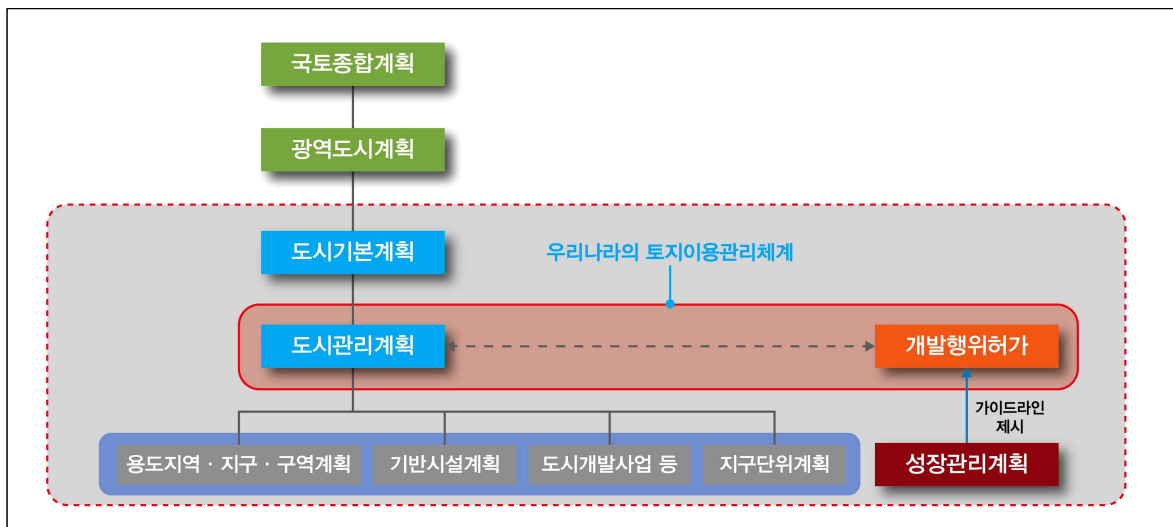
4 계획의 이해

■ 근거 법령

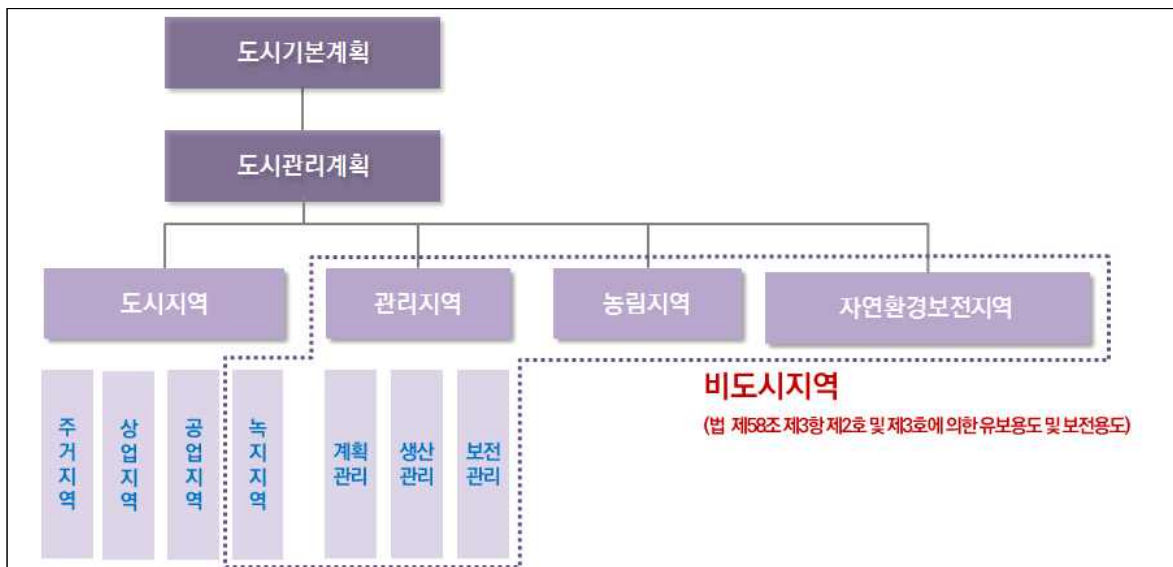
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2 (성장관리계획구역의 지정 등), 제75조의3 (성장관리계획의 수립 등), 제75조의4 (성장관리계획구역에서의 개발행위 등)
- 동법 시행령 제70조의12 (성장관리계획구역의 지정 기준), 제70조의13 (성장관리계획구역의 지정 또는 변경 절차), 제70조의14 (성장관리계획의 수립 등), 제70조의15 (성장관리계획구역 지정 등의 세부기준)

■ 성장관리계획의 위상

[공간계획체계 상 성장관리계획의 위상]



[도시관리계획 상 성장관리계획 수립 대상]



5 추진 경위

■ 추진 현황

- 2024. 05. : 강릉시 성장관리계획 수립용역 착수
- 2024. 06. ~ 2024.09 : 기초자료 수집 및 분석
- 2024. 10. ~ 2024.11 : 성장관리계획 개발가능지 분석 및 성장관리계획구역 설정
- 2024. 11. ~ 2024.12 : 성장관리계획 유도형 분석 및 구역계 설정
- 2024. 12. ~ 2025.03 : 성장관리계획 유도형 인센티브 산정(안) 설정
- 2025. 03. : 1차 준공
- 2025. 11. : 행정절차 이행(주민열람공고 및 관련부서협의)
- 2025. 12. : 시의회 의견청취
- 2025. 12. : 도시계획위원회 심의
- 2026. 01. : 행정절차 이행(주민 재열람공고)

II. 현황 분석

- ① 입지 여건
- ② 지역 현황
- ③ 교통시설 계획 현황
- ④ 상위 및 관련계획
- ⑤ 관련 법규

Ⅱ. 현황분석

① 입지 여건

1. 광역여건

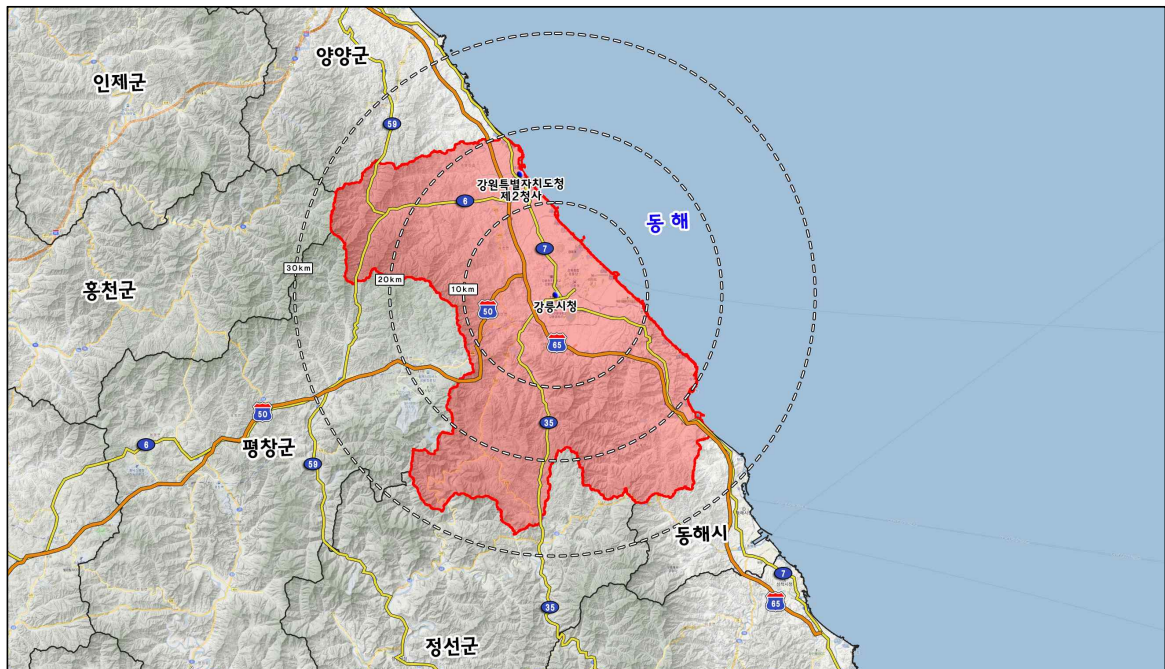
가. 입지적 특성

- 한반도 동측에 위치하여 동쪽으로 동해바다, 서쪽으로 평창과 홍천, 남쪽으로 동해와 정선, 북쪽으로는 양양군과 인접
- 해안 및 산악지역을 포함하고 있어, 해안형과 내륙형을 겸비한 입지적 여건을 갖추고 있으며, 우수적 역사적 문화자원과 천혜의 관광자원이 풍부한 관광도시로서 멋과 전통이 살아있는 녹색성장의 도시임
- 영동고속도로와 동해고속도로가 교차하는 교통요충지의 특성은 강릉시 도시골격을 형성하는데 큰 영향을 미치고 있음

나. 공간적 특성

- 지역적 특성을 고려한 균형·발전적 도시공간구조를 형성하여 항만과 철도 물류 중심도시 및 유럽 등 북방전초기지·동해안권 경제자유구역에 따른 개발로 미래지향적 도시공간구조 실현
- 지속가능한 관광도시, 문화·예술 창조도시, 청정·환경생태 도시 추진을 통하여 세계적인 관광휴양도시로 도약

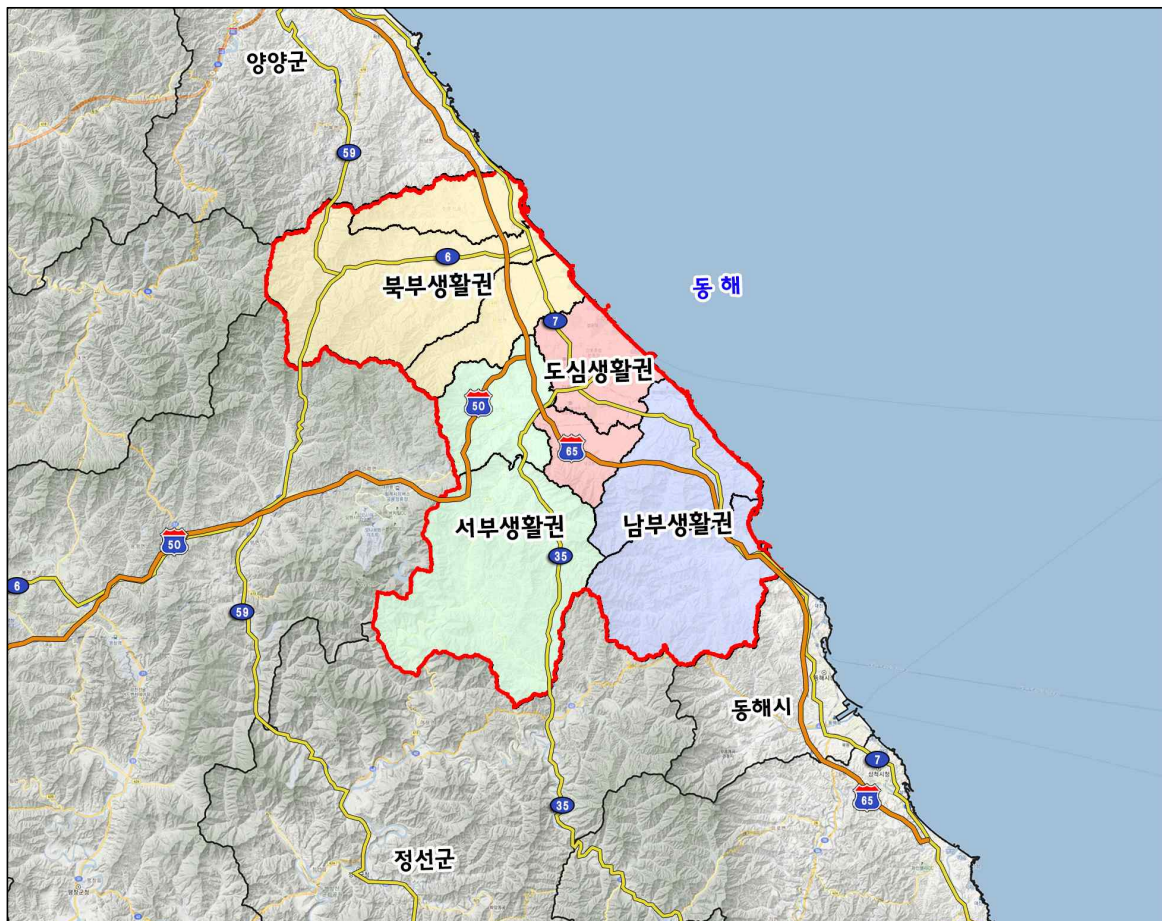
[위치도]



2. 대상지 현황

- 강릉시는 생활권 기준으로 크게 4개로 분류되어 기능을 배분하고 있음
- 동측에 위치한 도심생활권은 도심기능(행정·업무)의 역할을 수행하고 있음
 - 중추 관리 기능 강화 및 관광서비스 기능 육성
 - 기존 시가지 정비 주택 및 상업지역 개발
- 서부생활권은 농업생산기능 및 산림휴양 기능의 역할을 수행하고 있음
 - 산림휴양지 개발 및 전원주거단지 개발
- 남부생활권은 공업 물류기능 및 주거 관광의 역할을 수행함
 - 관광지 조성 및 전원주택단지 조성
 - 옥계항 시설정비 및 기능 확대
- 북부생활권은 관광휴양기능 및 첨단산업개발의 기능을 수행
 - 해양바이오, 리조트 산업 육성 및 강릉과학 일반산업단지 조성
 - 신시가지 조성 및 관광지 개발

[대상지 현황]



2 지역 현황

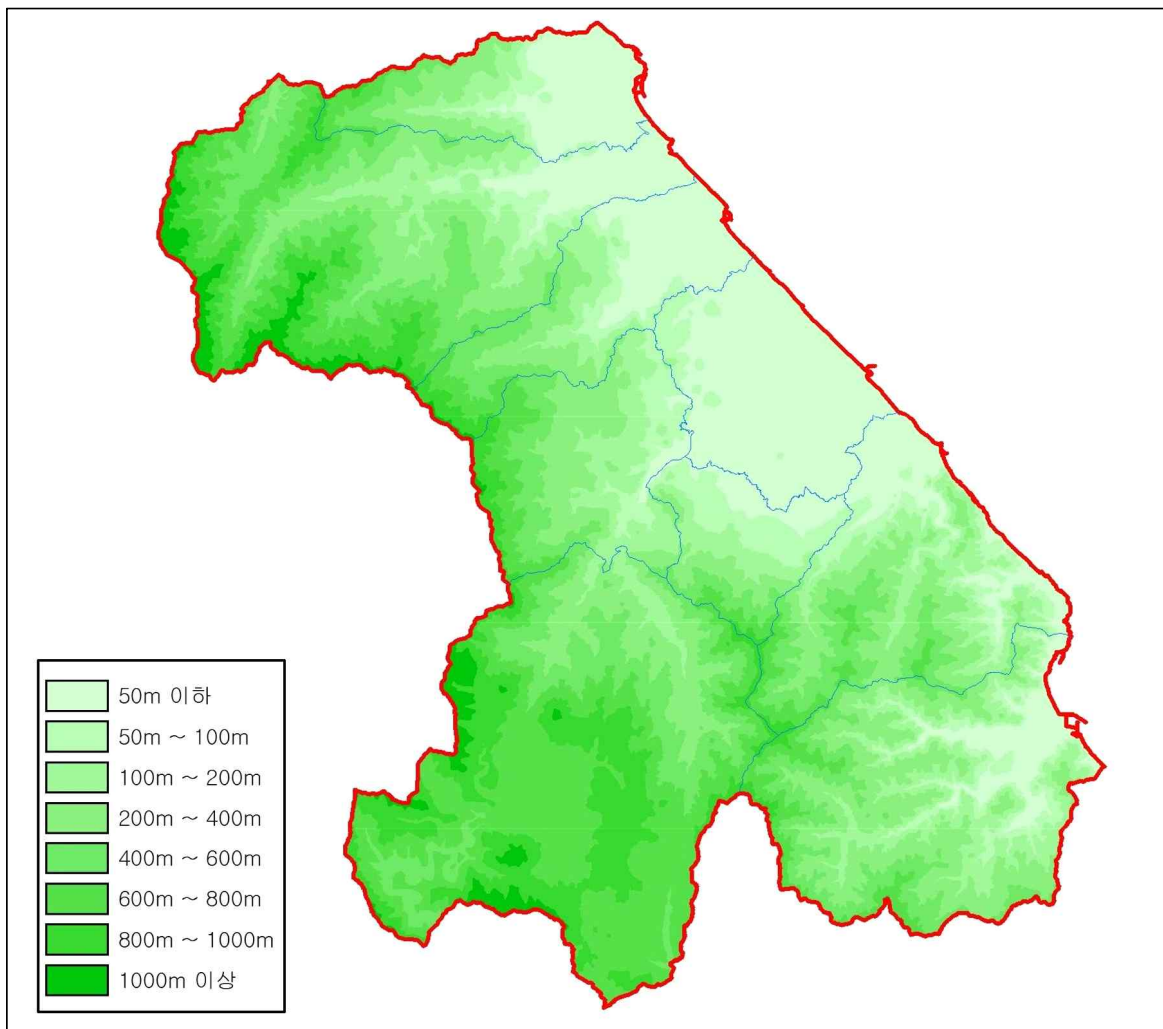
1. 자연현황

가. 표 고

- 대상지의 62.2%가 200m 이상임
 - 읍·면별 해발고도 200m 이하 면적 비율과 평균 표고를 기준으로 개발행위허가 가능
 - 동지역, 주문진읍, 사천면, 구정면, 강동면 : 200m 이상 개발 불가능지
 - 연곡면, 성산면, 왕산면, 옥계면 : 평균 표고를 기준표고로 설정

| 구 분 | 계 | 50m 미만 | 50~100m | 100~200m | 200~400m | 400~600m | 600m 이상 |
|----------------------|----------|--------|---------|----------|----------|----------|---------|
| 면적(km ²) | 1,040.38 | 194.72 | 77.99 | 120.83 | 192.12 | 155.72 | 299.00 |
| 구성비(%) | 100.0 | 18.7 | 7.5 | 11.6 | 18.5 | 15.0 | 28.7 |

[표고분석도]



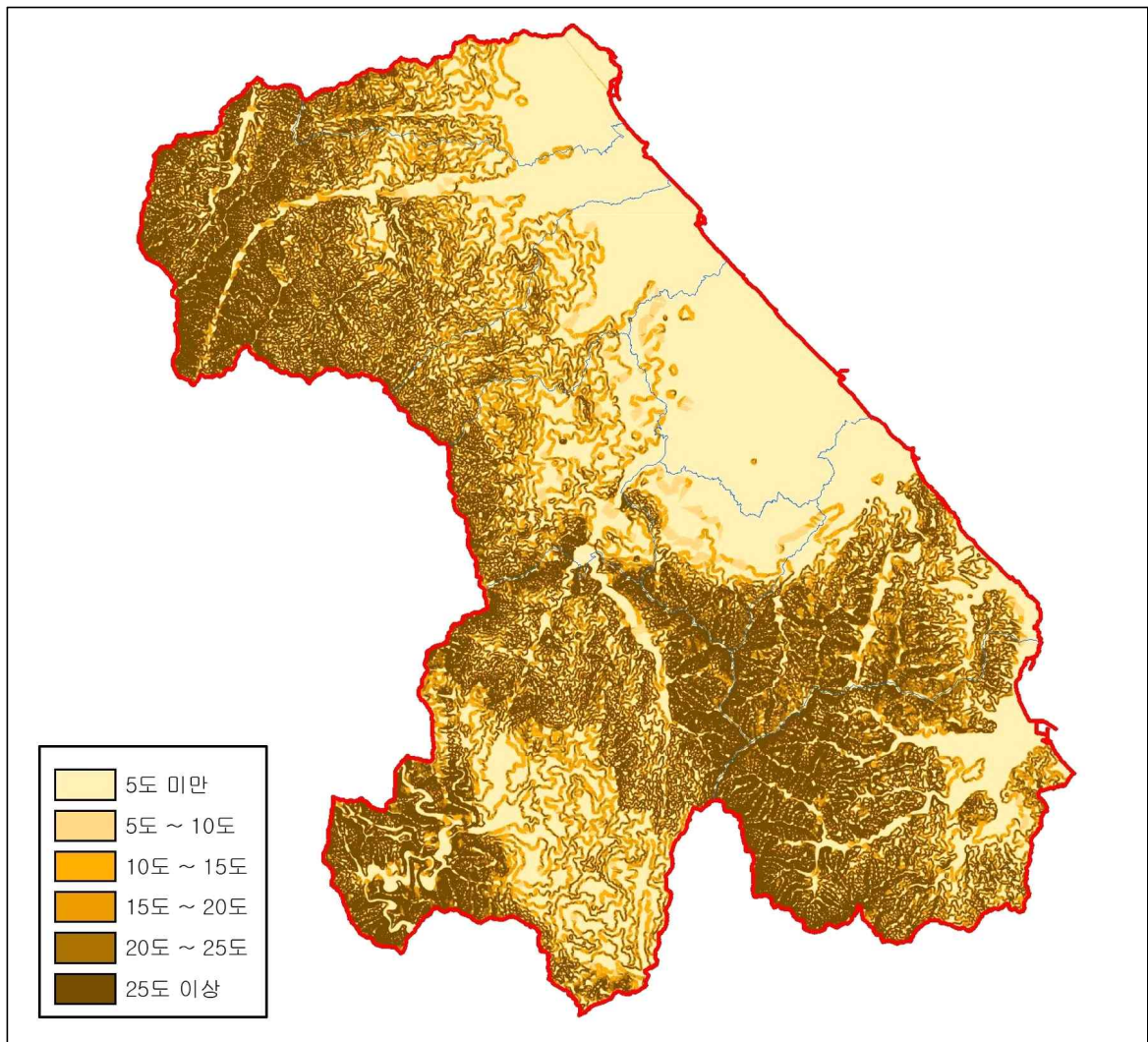
자료 : 2035 강릉도시기본계획

나. 경 사

- 대상지의 59.3%가 20° 미만임
- 도시지역 20° 미만, 비도시지역 25° 미만인 경우 개발행위허가 가능(강릉시 도시계획조례 제22조)

| 구 분 | 계 | 5° 미만 | 5° ~10° | 10° ~15° | 15° ~20° | 20° ~25° | 25° 이상 |
|----------------------|----------|--------|---------|----------|----------|----------|--------|
| 면적(km ²) | 1,040.38 | 356.29 | 66.78 | 86.82 | 107.73 | 122.45 | 300.31 |
| 구성비(%) | 100.0 | 34.2 | 6.4 | 8.3 | 10.4 | 11.8 | 28.9 |

[경사분석도]



자료 : 2035 강릉도시기본계획

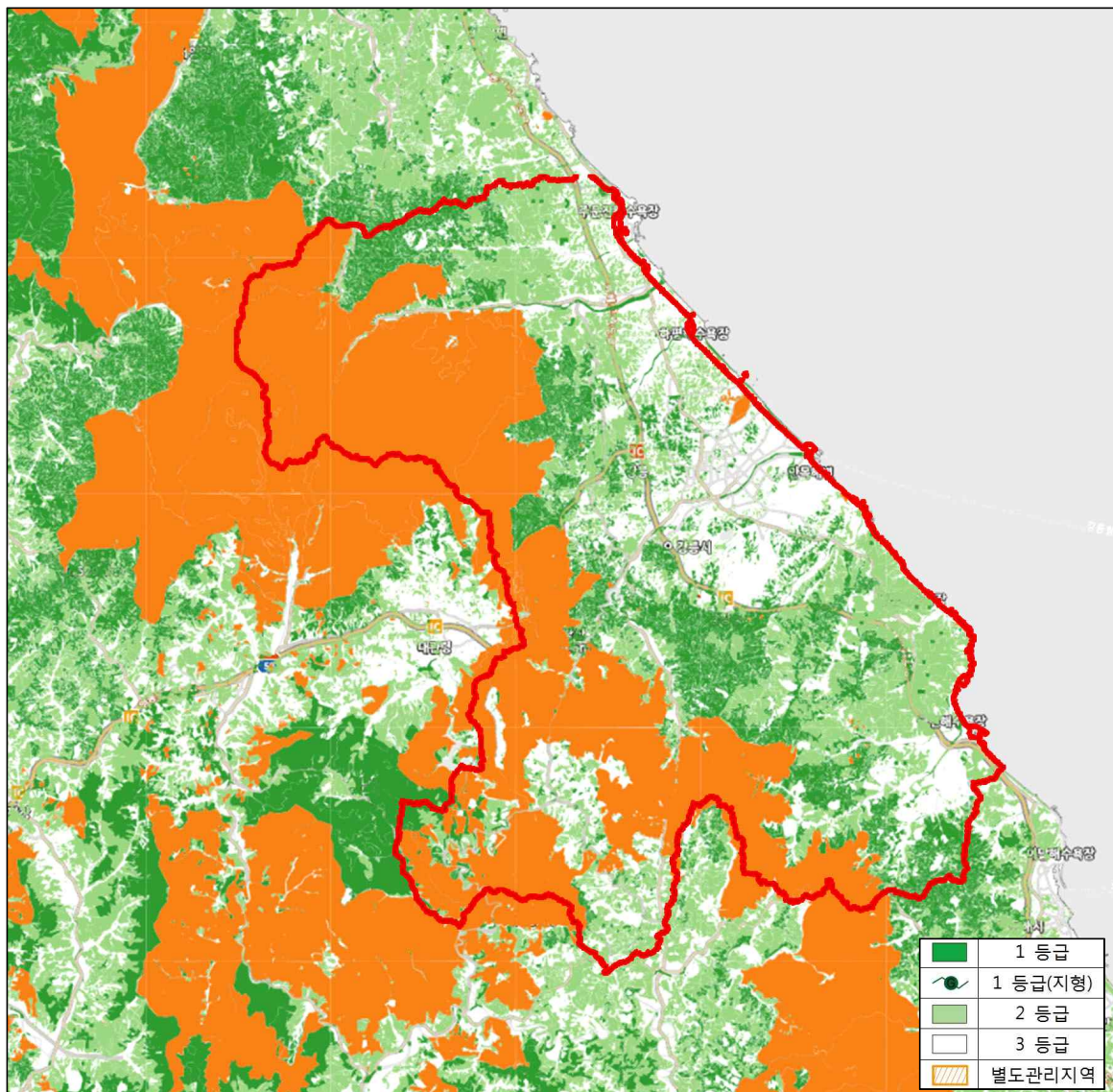
다. 생태자연도

- 대상지의 생태자연 등급별 현황을 살펴보면 별도관리지역이 31.7%로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 다음으로 2등급지가 23.2%를 나타내고 있음
- 생태자연도 : 산, 하천, 내륙습지, 호소, 농지, 도시 등에 대하여 자연환경을 생태적 가치, 자연성, 경관적 가치 등에 따라 등급화(1~3등급 및 별도관리지역) 하여 「자연환경보전법」 제34조에 의하여 작성된 지도

| 구 분 | 계 | 1등급 | 2등급 | 3등급 | 별도관리지역 |
|--------|---------|-------|-------|-------|--------|
| 면적(k㎡) | 1,043.8 | 233.7 | 241.9 | 236.8 | 331.4 |
| 구성비(%) | 100.0 | 22.4 | 23.2 | 22.7 | 31.7 |

자료 : 국립생태원, 에코뱅크(2021.09 기준)

[생태자연도]



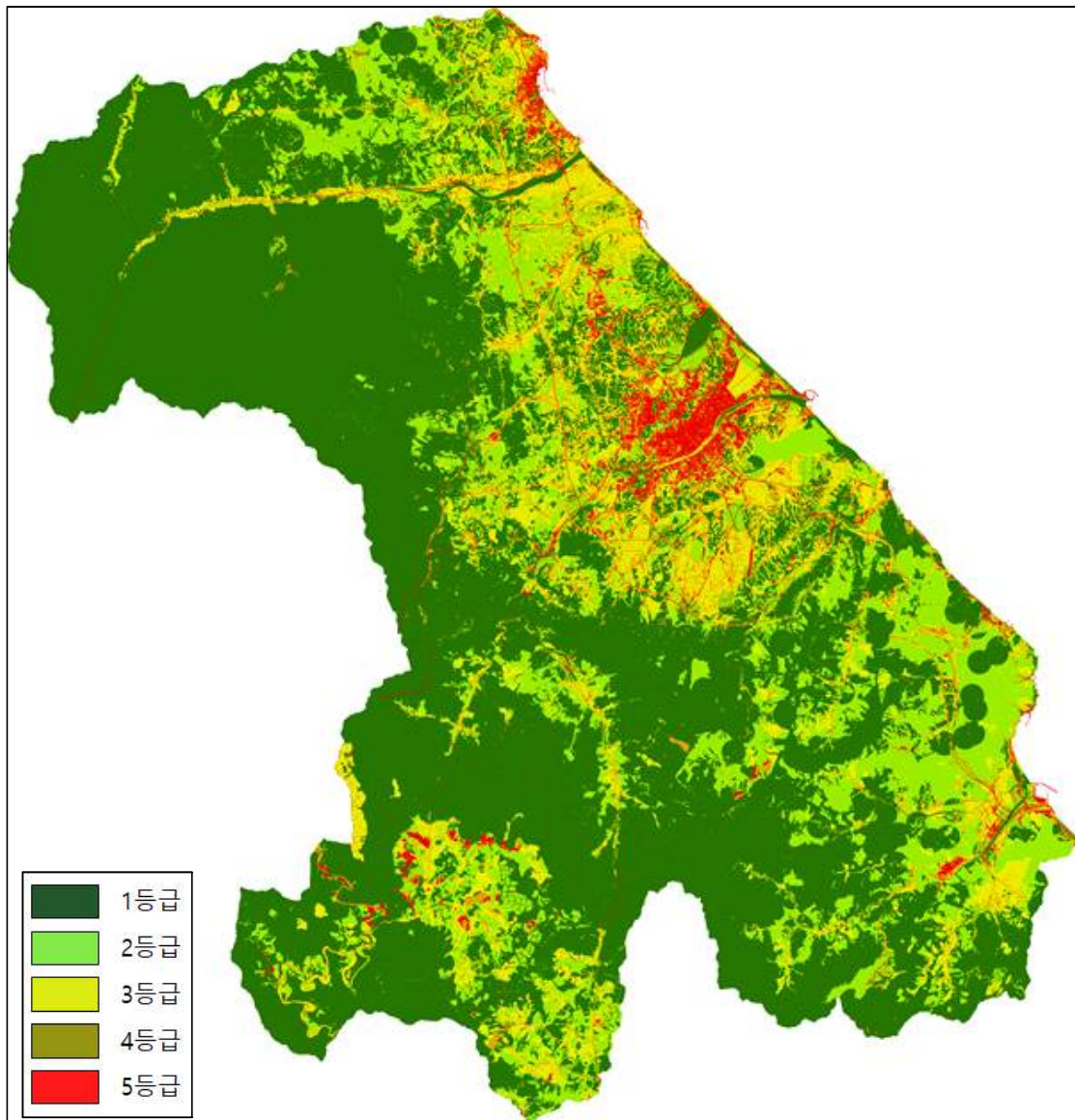
라. 국토환경성평가

- 강릉시 면적의 절반 이상인 62.24%가 1등급으로 보여지고 있음
 - 국토환경성평가 : 국토를 친환경적·계획적으로 보전하고 이용하기 위하여 환경적 가치를 종합적으로 평가하여 환경적 중요도에 따라 5개 등급으로 구분하고 색채를 달리 표시하여 알기 쉽게 작성한 지도

| 구 분 | 계 | 1등급 | 2등급 | 3등급 | 4등급 | 5등급 |
|----------------------|----------|--------|--------|--------|------|-------|
| 면적(km ²) | 1,041.68 | 648.34 | 209.26 | 134.85 | 2.65 | 46.59 |
| 구성비(%) | 100.0 | 62.24 | 20.09 | 12.95 | 0.25 | 4.47 |

자료 : 국토환경성평가지도(환경부)

[강릉시 국토환경성평가]

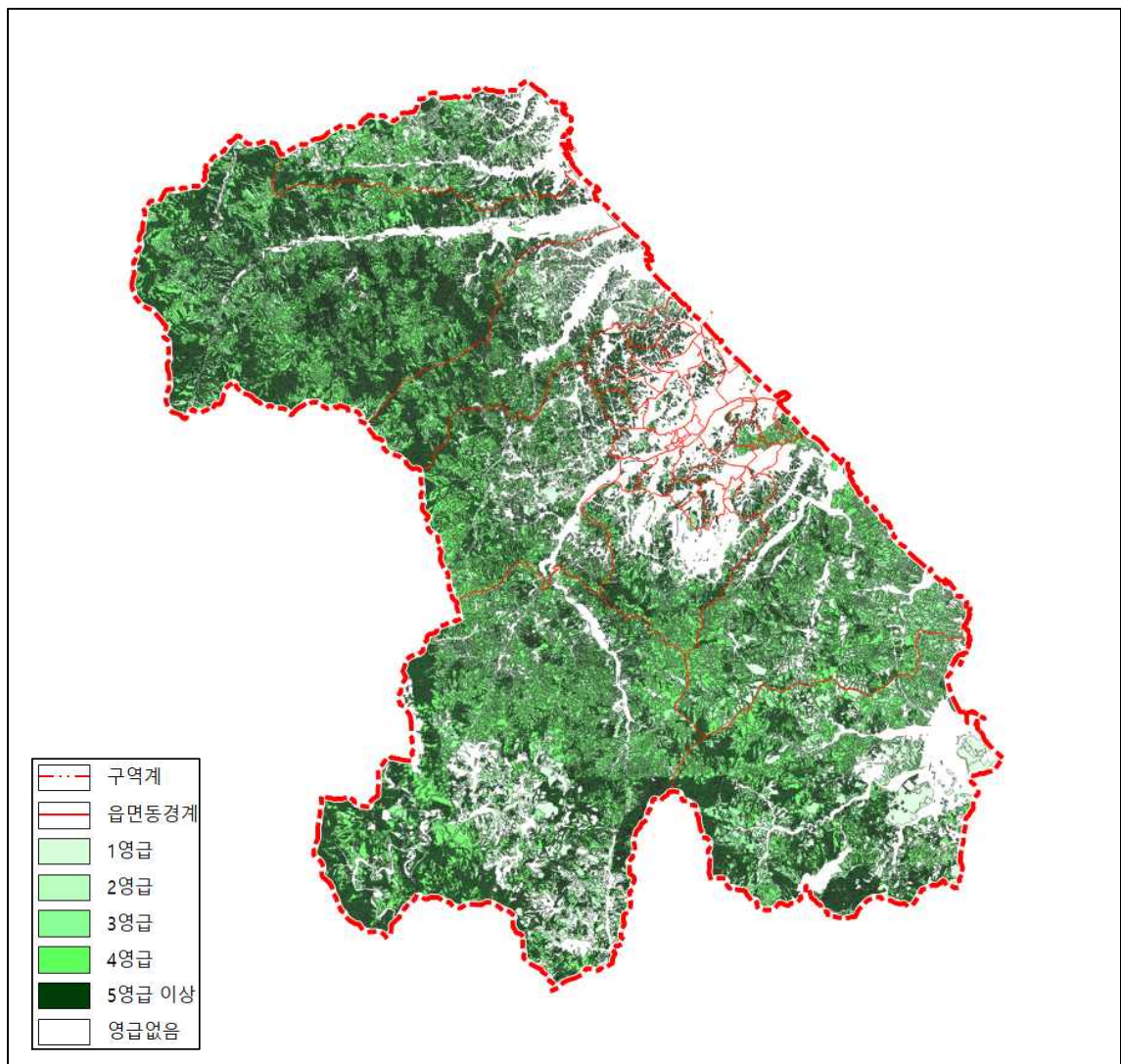


마. 임상도

- 대상지의 76.0%가 4등급 이상으로 분포하며, 임상이 없는 지역이 4.0%를 차지함
 - 임상도 : 전국의 산림현황을 나타내는 지표로서, 산림청장이 평균임령에 따라 10년 단위로 9개 등급으로 등급화한 도면

| 구 분 | 계 | 1등급 | 2등급 | 3등급 | 4등급 | 5등급 이상 | 등급 없음 |
|----------------------|----------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|
| 면적(km ²) | 1,040.38 | 51.68 | 49.00 | 148.97 | 386.57 | 362.47 | 41.69 |
| 구성비(%) | 100.0 | 5.0 | 4.7 | 14.3 | 37.2 | 34.8 | 4.0 |

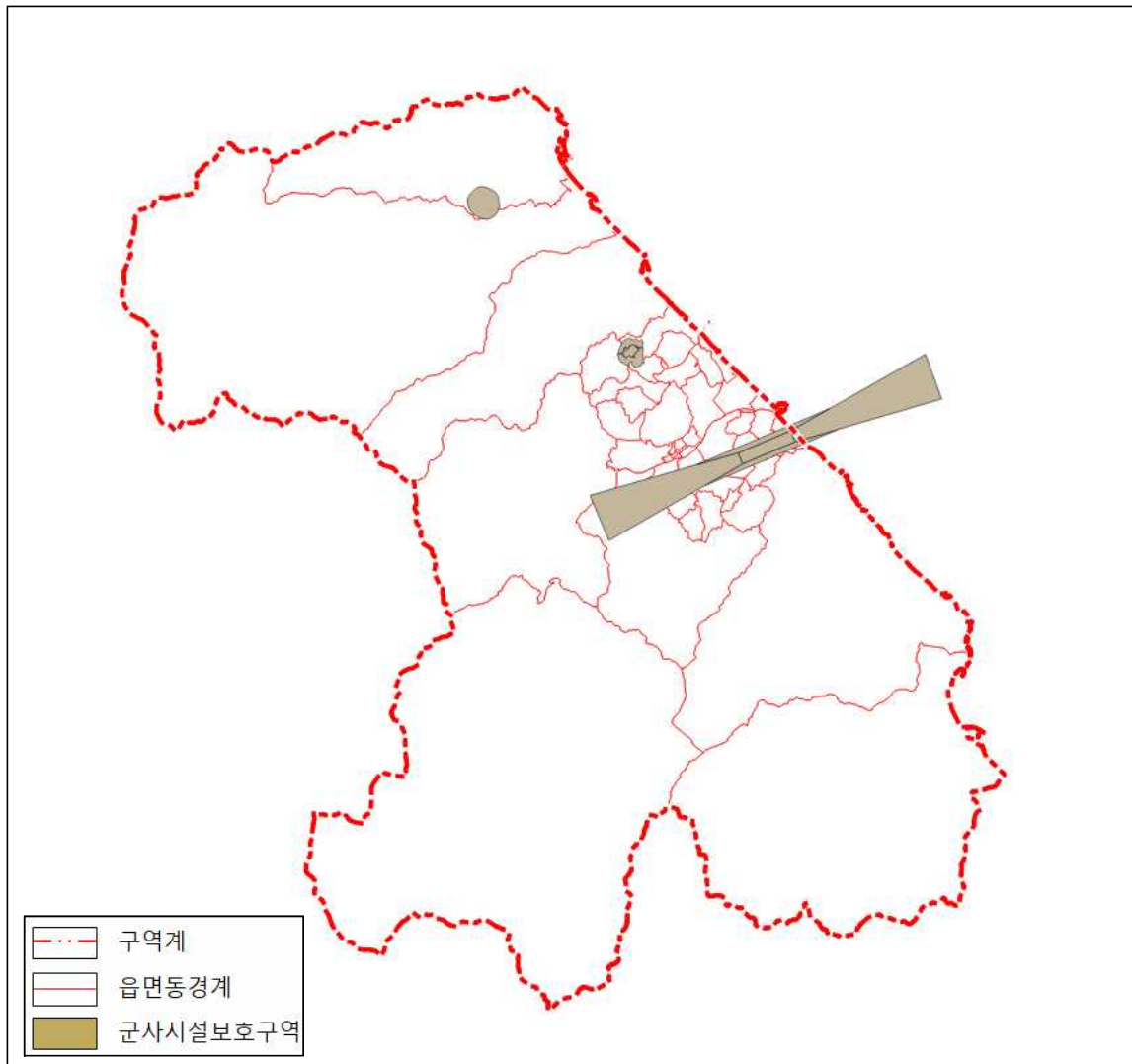
[임 상 도]



바. 군사시설 보호구역

- 강릉시 내부에 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 군사시설보호구역이 분포함
 - 군사시설 보호구역 : 군사기지 및 군사시설을 보호하고 군사작전을 원활히 수행하기 위하여 지정하는 구역 (군사기지 및 군사시설 보호법 제2조)
 - 제한보호구역 : 보호구역 중 군사작전의 원활한 수행을 위하여 필요한 지역과 군사기지 및 군사시설의 보호 또는 지역주민의 안전이 요구되는 지역

[군사시설 보호구역]



2. 인구 및 가구

가. 인 구

1) 인구 추이

■ 강릉시

- 강릉시의 인구는 과거 10년간 점차적으로 감소추세를 보이고 있음
- 강릉시의 가구수는 2015년 이래로 증가추세를 보이고 있음

[연도별 인구동태 현황]

| 연도 | 인구 | 세대수 | 비고 |
|------|---------|---------|----|
| 2015 | 214,560 | 93,774 | |
| 2016 | 213,846 | 94,781 | |
| 2017 | 213,952 | 95,963 | |
| 2018 | 212,957 | 96,859 | |
| 2019 | 213,442 | 99,086 | |
| 2020 | 213,321 | 101,424 | |
| 2021 | 212,965 | 102,879 | |
| 2022 | 211,381 | 103,352 | |
| 2023 | 209,439 | 103,682 | |
| 2024 | 207,731 | 104,223 | |

자료 : 강릉시, 2024

2) 인구 밀도

■ 강릉시

- 강릉시 인구밀도는 2024년 199.6인/km²으로 조사됨
- 2018년 대비 2024년 인구수는 지속적으로 감소하고 있음

[연도별 인구밀도 현황]

| 년 도 | 면적(km ²) | 인 구 | 인구밀도(인/km ²) |
|------|----------------------|---------|--------------------------|
| 2018 | 1,040.79 | 212,957 | 204.6 |
| 2019 | 1,040.78 | 213,442 | 205.1 |
| 2020 | 1,040.78 | 213,321 | 205.0 |
| 2021 | 1,040.75 | 212,965 | 204.6 |
| 2022 | 1,040.68 | 211,381 | 203.1 |
| 2023 | 1,040.75 | 209,439 | 201.2 |
| 2024 | 1,040.75 | 207,731 | 199.6 |

자료 : 강릉시, 2024

■ 강릉시 읍면동

- 강릉시 읍면동 중 인구가 가장 많은 지역은 성덕동으로 26,742명으로 나타났으며, 인구가 적은 지역은 왕산면으로 1,509명으로 나타남
- 면적대비 인구밀도가 가장 높은 지역은 교1동으로 나타남

[강릉시 면적 및 읍면동별 인구 현황]

| 행정구역 | 면적(km ²) | 인구 | 인구밀도(인/km ²) |
|------------|----------------------|----------------|--------------------------|
| 합 계 | 1,040.75 | 207,731 | 199.6 |
| 주문진읍 | 60.55 | 15,435 | 255.0 |
| 성산면 | 80.18 | 3,413 | 42.6 |
| 왕산면 | 245.71 | 1,509 | 6.2 |
| 구정면 | 42.81 | 4,145 | 96.9 |
| 강동면 | 112.79 | 3,794 | 33.7 |
| 옥계면 | 148.81 | 3,290 | 22.2 |
| 사천면 | 70.89 | 5,335 | 75.3 |
| 연곡면 | 202.53 | 6,435 | 31.8 |
| 홍제동 | 3.86 | 14,365 | 3,721.6 |
| 중앙동 | 1.00 | 4,311 | 4,311.0 |
| 옥천동 | 0.58 | 3,051 | 5,260.4 |
| 교1동 | 2.90 | 25,974 | 8,956.6 |
| 교2동 | 2.40 | 8,248 | 3,436.7 |
| 포남1동 | 1.28 | 10,518 | 8,217.2 |
| 포남2동 | 2.58 | 11,627 | 4,506.6 |
| 초당동 | 2.89 | 4,318 | 1,494.2 |
| 송정동 | 3.49 | 9,389 | 2,690.3 |
| 내곡동 | 4.96 | 18,381 | 3,705.9 |
| 강남동 | 16.08 | 16,344 | 1,016.5 |
| 성덕동 | 11.40 | 26,742 | 2,345.8 |
| 경포동 | 23.06 | 11,107 | 481.7 |

자료 : 강릉시, 2024

3) 산업별 인구

■ 강릉시 연도별 산업인구현황

- 강릉시 산업별 인구비율은 1차산업 3.6%, 2차산업 42.8%, 3차산업 53.6% 순으로 나타남

[강릉시 산업연도별 인구현황]

| 년 도 | 계 | 농림, 임업 및 어업 | | 광업 및 제조업 | | 사회보장행정 및 기타서비스업 | |
|------|--------|-------------|--------|----------|--------|-----------------|--------|
| | | 인구(명) | 구성비(%) | 인구(명) | 구성비(%) | 인구(명) | 구성비(%) |
| 2018 | 15,746 | 335 | 2.1 | 7,260 | 46.1 | 8,151 | 51.8 |
| 2019 | 16,090 | 353 | 2.2 | 7,475 | 46.5 | 8,262 | 51.3 |
| 2020 | 16,541 | 535 | 3.2 | 7,783 | 47.1 | 8,223 | 49.7 |
| 2021 | 16,769 | 642 | 3.8 | 7,681 | 45.8 | 8,446 | 50.4 |
| 2022 | 16,836 | 592 | 3.5 | 7,396 | 44.0 | 8,848 | 52.5 |
| 2023 | 17,250 | 613 | 3.6 | 7,389 | 42.8 | 9,248 | 53.6 |

자료 : 강릉통계연보, 강릉시, 2024

■ 강릉시 산업인구현황

- 강릉시의 총 사업체수는 30,009개이며, 종사자수는 101,653인으로 나타남
- 숙박 및 음식점업이 가장 많은 사업체수(6,799개)와 종사자수(16,314명)를 보유하고 있음

[강릉시 산업별 인구현황]

| 산업별 | 구 분 | |
|-----------------------|--------|---------|
| | 사업체수 | 종사자수 |
| 합 계 | 30,009 | 101,653 |
| 농림, 임업 및 어업 | 92 | 613 |
| 광업 | 24 | 181 |
| 제조업 | 1,492 | 7,208 |
| 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 | 420 | 864 |
| 수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업 | 87 | 663 |
| 건설업 | 3,238 | 11,371 |
| 도매 및 소매업 | 6,407 | 14,043 |
| 운수 및 창고업 | 2,584 | 4,947 |
| 숙박 및 음식점업 | 6,799 | 16,314 |
| 정보 통신업 | 246 | 1,068 |
| 금융 및 보험업 | 296 | 2,842 |
| 부동산업 | 893 | 1,950 |
| 전문과학 및 기술서비스업 | 751 | 3,781 |
| 사업시설관리, 사업지원 및 임대서비스업 | 604 | 3,795 |
| 공공행정, 국방 및 사회보장행정 | 76 | 4,310 |
| 교육서비스업 | 1,305 | 8,736 |
| 보건업 및 사회복지 서비스업 | 1,037 | 11,777 |
| 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업 | 772 | 2,252 |
| 협회, 단체, 수리, 기타개인 서비스업 | 2,886 | 4,938 |

자료 : 강릉통계연보, 강릉시, 2024

나. 가구 및 세대수

■ 강릉시

- 강릉시의 2019년 가구수는 99,086가구 대비 2024년 104,223가구로 2019년 대비 2024년 가구수가 5,137가구가 증가하였음

[강릉시 연도별 가구수 현황] (단위 : 가구)

| 년 도 | 가구수 | 증감 | 증감률(%) |
|------|---------|-------|--------|
| 2019 | 99,086 | - | - |
| 2020 | 101,424 | 2,338 | 2.3 |
| 2021 | 102,879 | 1,455 | 1.4 |
| 2022 | 103,352 | 473 | 0.4 |
| 2023 | 103,682 | 330 | 0.3 |
| 2024 | 104,223 | 541 | 0.5 |

자료 : 행정안전부, 2024

[강릉시 읍면동별 세대수 현황] (단위 : 세대)

| 행정구역 | 면적(km ²) | 세대수 | 비 고 |
|------|----------------------|---------|-----|
| 합 계 | 1,040.75 | 104,223 | - |
| 주문진읍 | 60.55 | 8,804 | - |
| 성산면 | 80.18 | 1,761 | - |
| 왕산면 | 245.71 | 886 | - |
| 구정면 | 42.81 | 2,025 | - |
| 강동면 | 112.79 | 2,154 | - |
| 옥계면 | 148.81 | 1,885 | - |
| 사천면 | 70.89 | 2,930 | - |
| 연곡면 | 202.53 | 3,472 | - |
| 홍제동 | 3.86 | 6,998 | - |
| 중앙동 | 1.00 | 2,632 | - |
| 옥천동 | 0.58 | 1,954 | - |
| 교1동 | 2.90 | 12,217 | - |
| 교2동 | 2.40 | 4,047 | - |
| 포남1동 | 1.28 | 5,792 | - |
| 포남2동 | 2.58 | 6,391 | - |
| 초당동 | 2.89 | 2,254 | - |
| 송정동 | 3.49 | 4,103 | - |
| 내곡동 | 4.96 | 8,690 | - |
| 강남동 | 16.08 | 8,022 | - |
| 성덕동 | 11.40 | 11,941 | - |
| 경포동 | 23.06 | 5,265 | - |

자료 : 강릉시, 2024

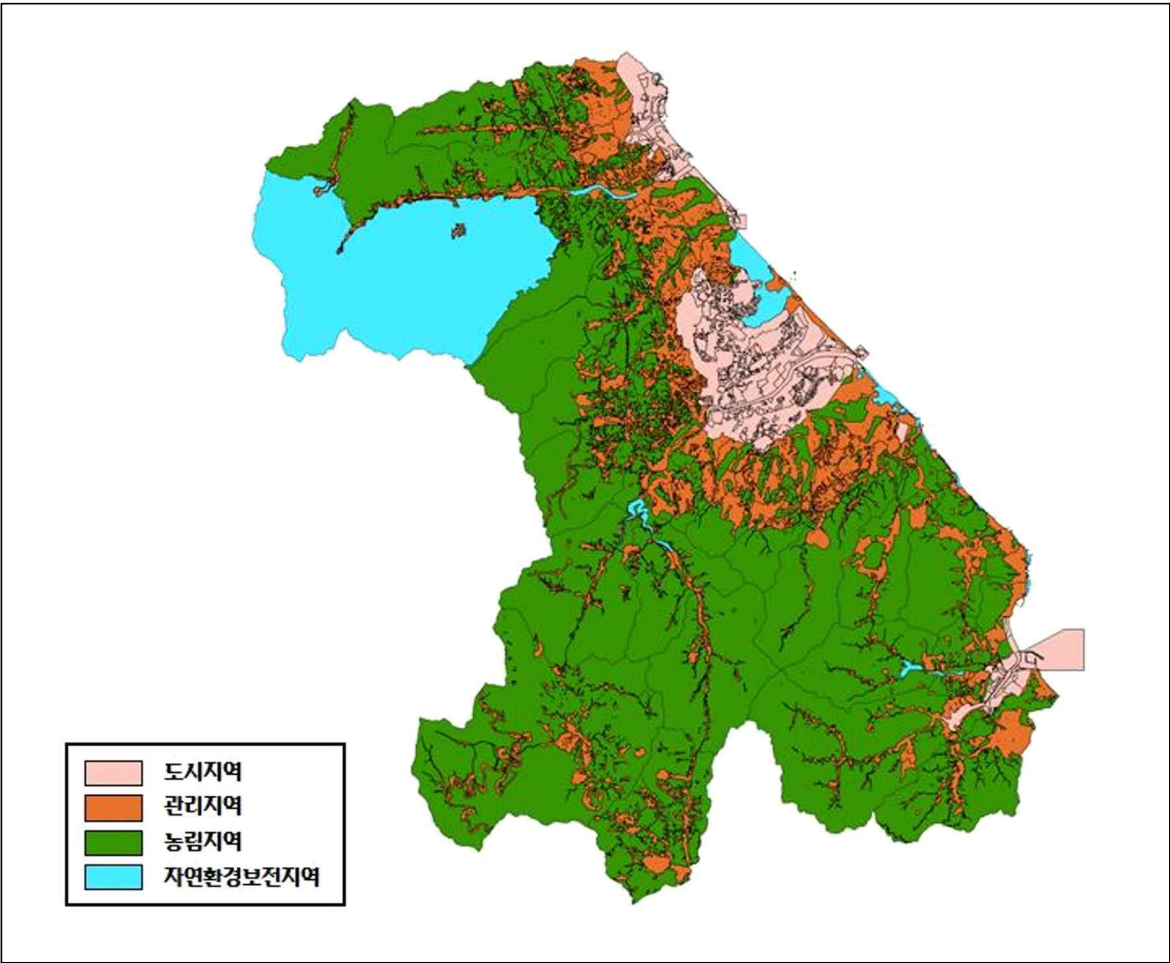
3. 토지 현황

가. 용도지역

- 농림지역이 60.8%인 636,647,867㎡로 가장 많은 면적을 가지고 있으며, 관리지역이 203,482,306㎡(19.5%), 자연환경보전지역 121,792,505㎡(11.6%), 도시지역 84,958,648㎡(8.1%)으로 나타남

| 구 분 | 합 계 | 도시지역 | 관리지역 | 농림지역 | 자연환경 보전지역 |
|--------|---------------|------------|-------------|-------------|--------------|
| 면적(㎡) | 1,046,881,326 | 84,958,648 | 203,482,306 | 636,647,867 | 121,792,505 |
| 구성비(%) | 100.0 | 8.1 | 19.5 | 60.8 | 11.6 |

[용도지역 현황도]



자료 : 2035 강릉도시기본계획

나. 광역도로망

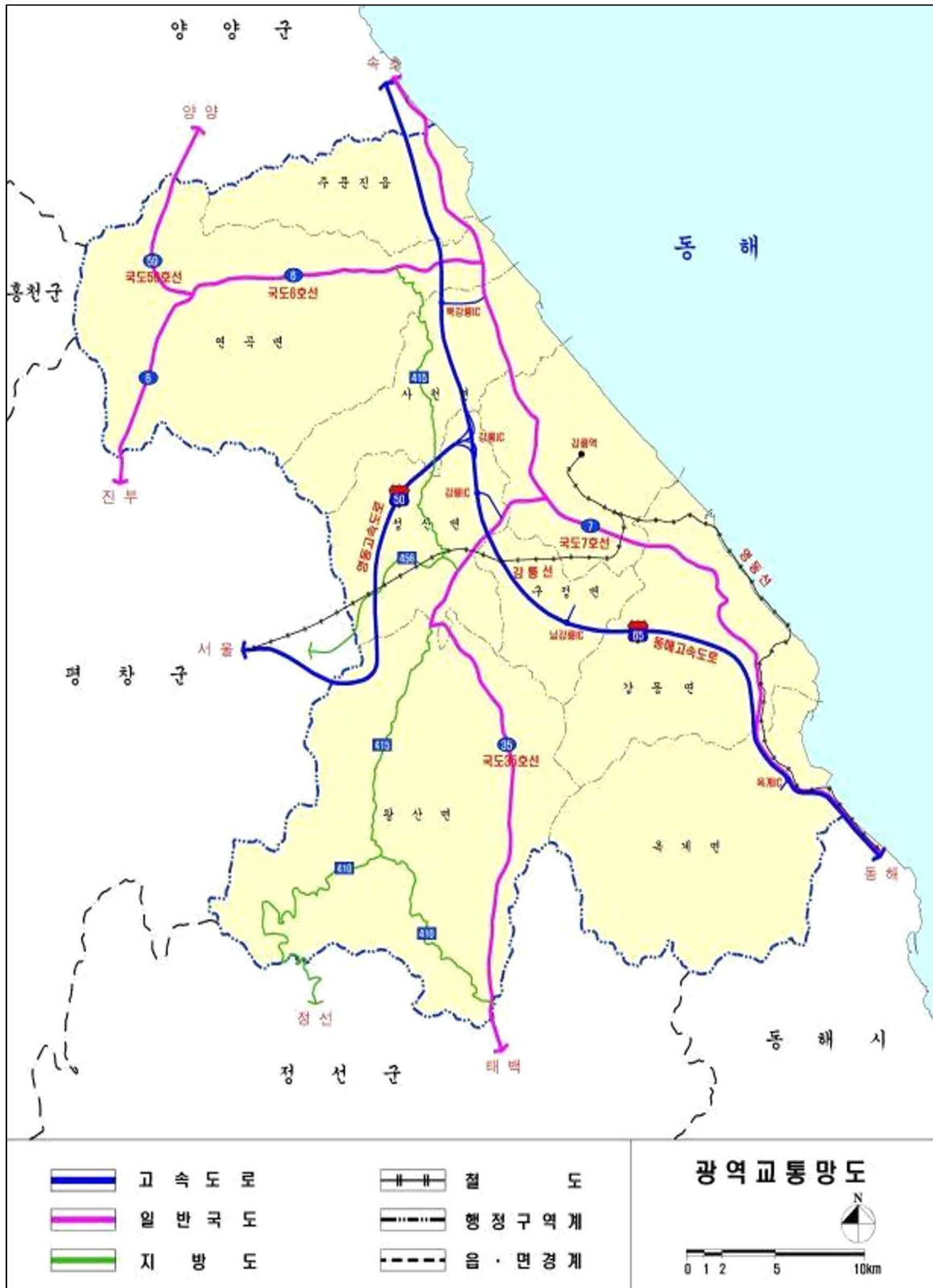
- 강릉시 동서축으로 영동고속도로가 위치하며, 남북축으로 동해고속도로가 위치하고 있어 지역간 고속연계축의 기능을 제공
- 강릉시를 지나가는 국도는 4개의 노선으로 국도7호선이 동해안을 따라 위치하며, 속초 ↔ 강릉 ↔ 동해 ↔ 삼척 ↔ 울진 ↔ 영덕 ↔ 포항 ↔ 울산시를 남북간으로 연계하는 지역간선축을 제공하고 있으며, 국도35호선이 강릉시와 태백시를 연계하고 있음
- 국도 59호선은 강릉시와 양양군을 남북축으로 연계하는 노선이며, 현재 1차로 도로로 운영되고 있음
- 지방도는 3개의 노선이 위치하고 있으며, 국도 등 주간선도로들을 연계하는 보조간선기능을 제공함

[광역도로망 현황]

| 구분 | 도로명 | 구간 | 연장(km) | 차로수 |
|------|--------|------------|--------|-----|
| 고속도로 | 영동고속도로 | 횡계IC~강릉JCT | 22.6 | 4 |
| | 동해고속도로 | 옥계IC~북강릉IC | 36.1 | 4~6 |
| 국도 | 6호선 | 강릉시계~연곡교차로 | 27.9 | 2 |
| | 7호선 | 옥계면~현남면 | 50.4 | 2~4 |
| | 35호선 | 강릉시계~옥천오거리 | 35.7 | 2~4 |
| | 59호선 | 강릉시계~연곡면 | 11.4 | 1 |
| 지방도 | 410호선 | 덕우교~강릉시계 | 30.1 | 2 |
| | 415호선 | 대기교~사천면 | 26.9 | 2 |
| | 456호선 | 대관령~성산면사무소 | 13.6 | 2 |

자료 : 2035 강릉도시기본계획

[광역도로망 현황도]



자료 : 2035 강릉도시기본계획

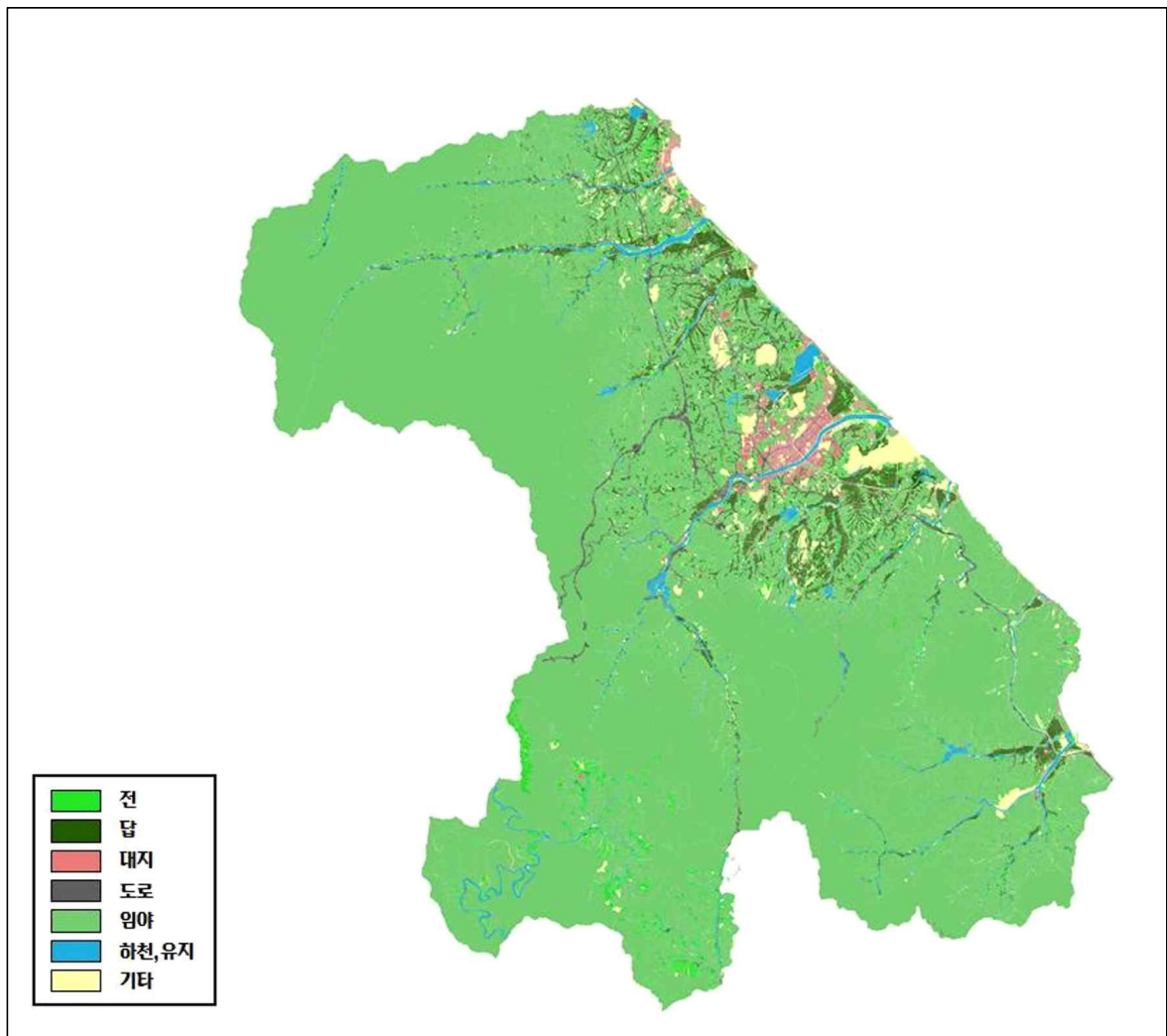
다. 지목별 현황

○ 강릉시 행정구역 총 면적 1,040.79km² 중 임야가 836.39km²(80.4%)로 대부분을 차지하고 있음

| 구 분 | 합 계 | 전 | 답 | 대지 | 도로 | 임야 | 하천, 유지 | 기타 |
|----------------------|----------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|
| 면적(km ²) | 1,040.79 | 52.55 | 49.46 | 19.34 | 24.39 | 836.39 | 26.83 | 32.78 |
| 구성비(%) | 100.0 | 5.0 | 4.8 | 1.9 | 2.3 | 80.4 | 2.6 | 3.1 |

자료 : 2035 강릉도시기본계획

[지목별 현황도]



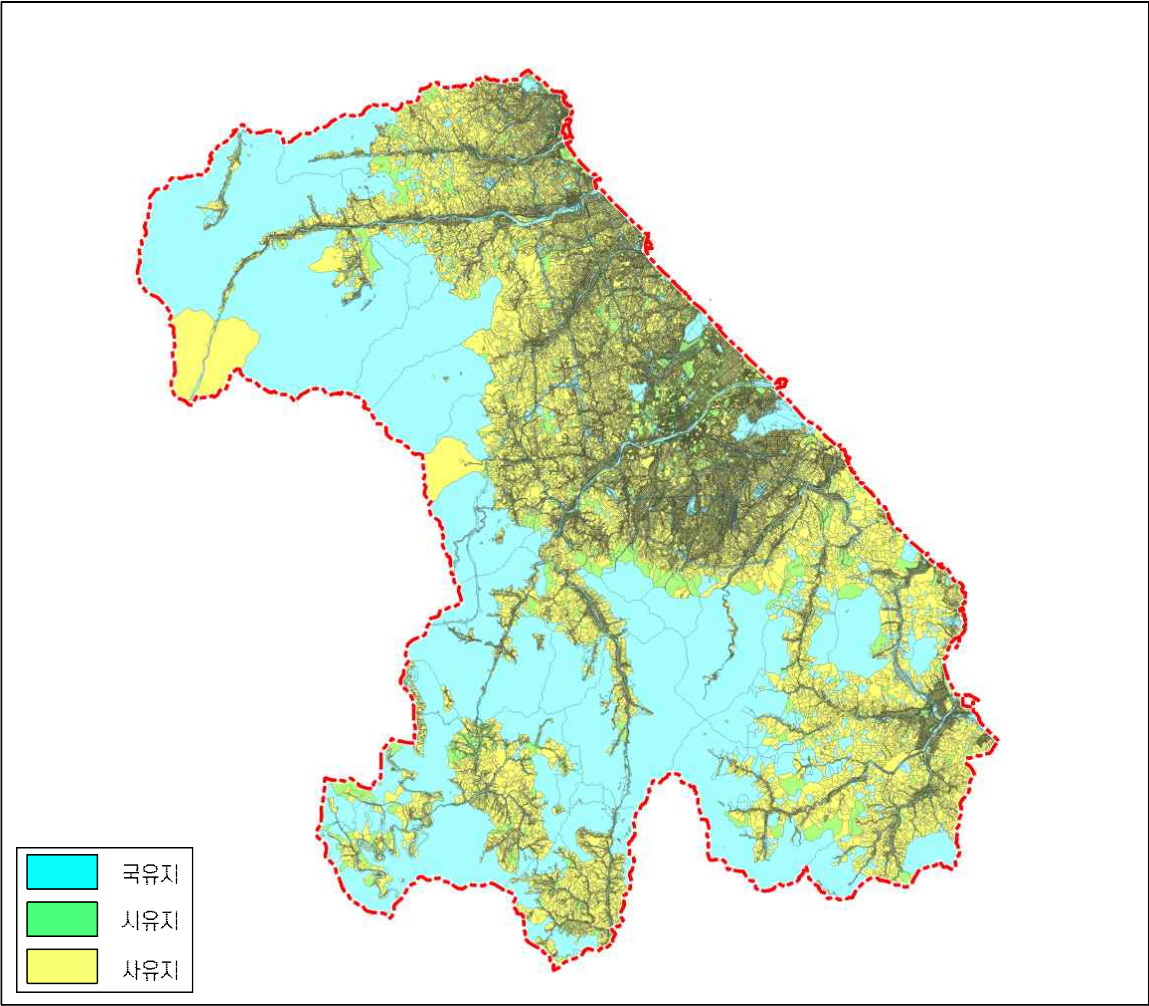
자료 : 2035 강릉도시기본계획

라. 토지소유자별 현황

○ 대상지의 토지소유자 현황은 국유지가 49.8%로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 사유지가 44.1%를 차지하고 있음

| 구 분 | 계 | 사유지 | 국유지 | 시유지 |
|--------|---------|--------|--------|-------|
| 면적(k㎡) | 1040.79 | 459.39 | 518.04 | 63.36 |
| 구성비(%) | 100.0 | 44.1 | 49.8 | 6.1 |

[소유자별 현황도]



마. 공시지가 현황

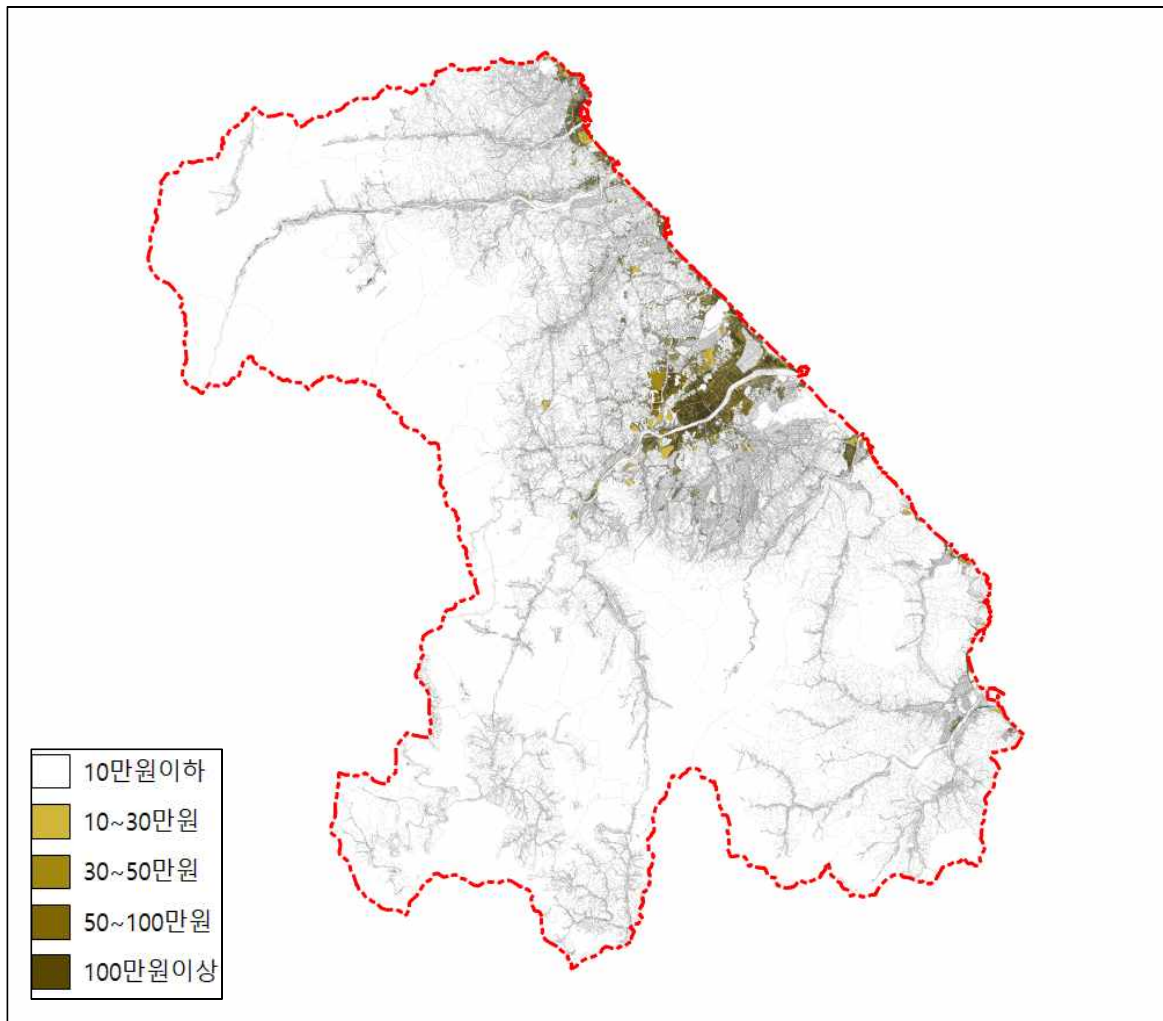
- 전체 토지의 76.9%가 당 10만원 이하이며, 최고가는 대지로 9,109,000/㎡로 나타남
- 강릉시 비도시지역에 비해 도시지역에 높은 공시지가가 형성되어 있음

[공시지가별 토지현황]

| 구 분 | 합 계 | 10만원/㎡ 이하 | 10~30만원/㎡ | 30~50만원/㎡ | 50~100만원/㎡ | 100만원/㎡ 초과 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 필지 수 | 234,239 | 180,157 | 31,381 | 12,792 | 7,547 | 2,362 |
| 면적(㎢) | 1,037,284 | 1,004,235 | 21,265 | 6,644 | 4,252 | 888 |
| 구성비(%) | 100.0 | 76.9 | 13.4 | 5.5 | 3.2 | 1.0 |

자료 : Vworld 개별공시지가 정보

[공시지가별 현황]



4. 건축물 현황

가. 용도별 건축물 현황

- 대상지 내 건축물은 총 38,957동이며 주택용도와 근린생활시설이 전체의 82.7%로 차지함
- 그 밖에 공장이 1.8%(703동), 창고시설이 4.0%(1,548동)의 분포를 보임

[주용도별 건축물 현황]

| 년 도 | 합 계 | 단독 | 공동 | 근생 | 공장 | 창고 | 기타 |
|-------|--------|--------|-------|-------|-----|-------|-------|
| 개수(동) | 38,957 | 24,233 | 1,102 | 6,897 | 703 | 1,548 | 4,474 |
| 비율(%) | 100.0 | 62.2 | 2.8 | 17.7 | 1.8 | 4.0 | 11.5 |

자료 : Vworld의 GIS건물통합정보 자료

나. 건축물 노후도 현황

- 2024년 기준 20년 이하의 건축물은 8,679동으로 강릉시 전체의 22.3%를 차지하고 있음
- 30년 이상의 건축물이 16,790동으로 전체의 43.1%를 차지하고 있음

[건축물 노후도 현황]

| 년 도 | 합 계 | 20년 이하 | 20년 ~ 30년 | 30년 초과 | 자료없음 |
|-------|--------|--------|-----------|--------|-------|
| 개수(동) | 38,957 | 8,679 | 9,074 | 16,790 | 4,414 |
| 비율(%) | 100.0 | 22.3 | 23.3 | 43.1 | 11.3 |

자료 : 국가정보공간포털의 GIS일반건축물 자료

5. 난개발 현황

- 무분별한 개발로 인한 위험성을 검토하기 위하여 강릉시 난개발 현황 사례를 조사하였음



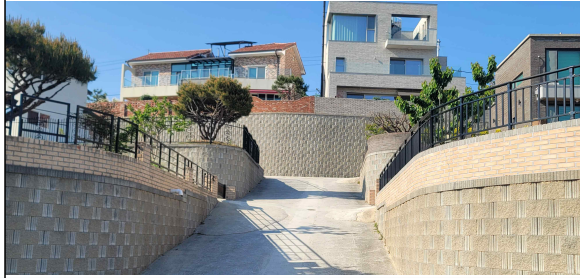
미관상 문제와 안전 문제를 야기



조망권 방해 및 생태계 파괴 문제 발생



환경오염유발시설과 주거시설 밀집



주변 환경을 고려하지 않은 개발

3 교통시설 계획 현황

1. 철 도

- 현재 강릉시 관내에서 운영중인 철도는 강릉선 및 영동선이 있음
- 영동선으로 강릉역, 안인역, 정동진역, 옥계역의 4개의 역사가 위치해 있음

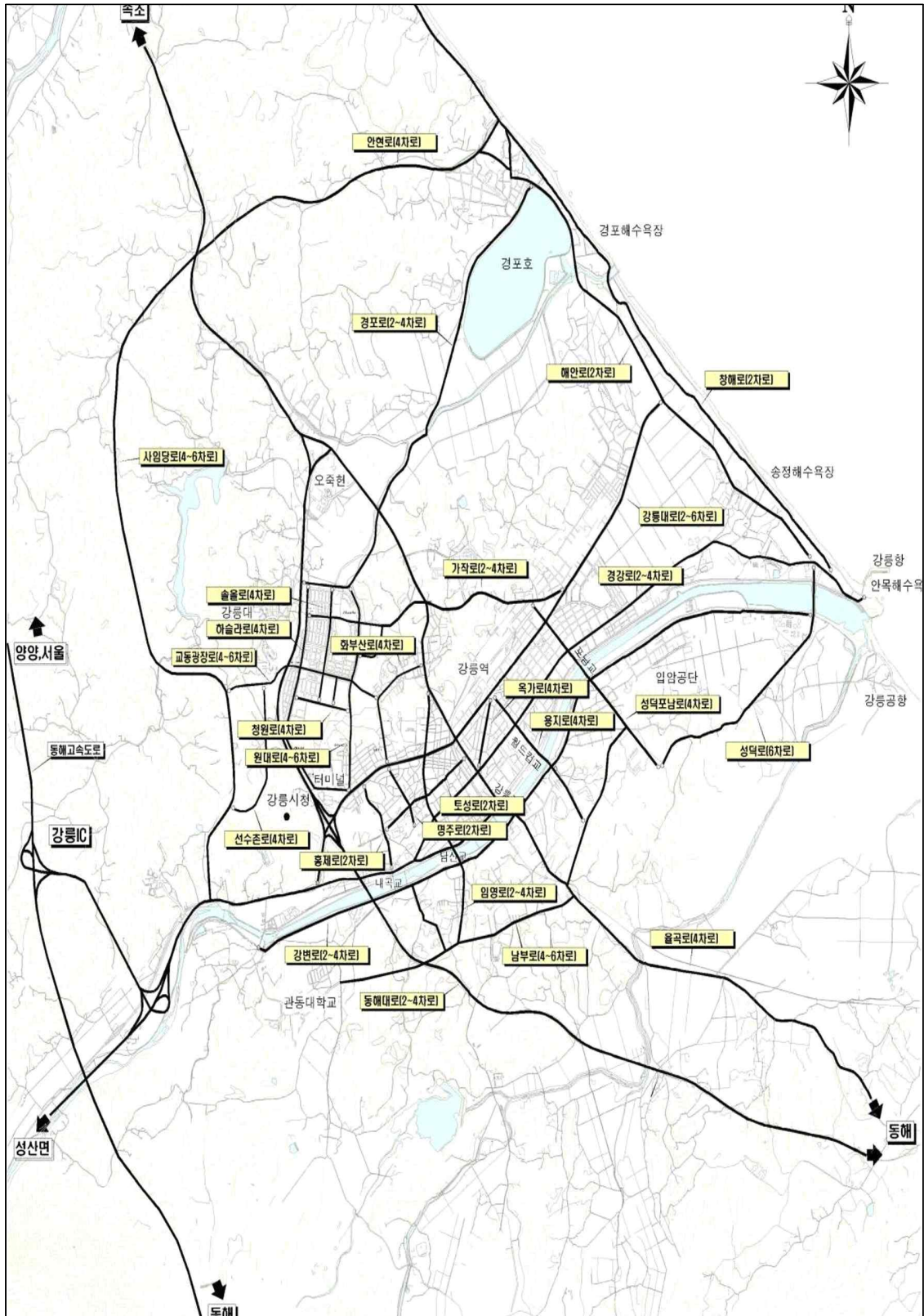
2. 도심가로망

- 강릉시 주요 가로망 현황은, 남북측 15개 노선과 동서측 12개 노선의 격자형 형태임
- 주요간선도로를 중심으로 보조간선도로 및 집산도로가 격자형으로 접속되어 도심 주요지점을 연계하고 있음

[도심가로망 현황]

| 구 분 | 도로명 | 구간 | 연장(km) | 차로수 |
|-----|-------|---------------|--------|-----|
| 남북 | 동해대로 | 유산교~즈므고가교 | 10.1 | 2~4 |
| | 율곡로 | 청량교차로~난곡교 | 6.0 | 4 |
| | 임영로 | 이명교차로~남부로 | 2.4 | 2~4 |
| | 성덕포남로 | 가작로~성덕로 | 2.2 | 4 |
| | 해안로 | 안목사거리~경포호 | 5.2 | 2 |
| | 창해로 | 경강로~경포호 | 5.0 | 2 |
| | 하슬라로 | 터미널오거리~경포로 | 2.4 | 4 |
| | 솔울로 | 정원로~경포로 | 1.0 | 4 |
| | 원대로 | 터미널오거리~경포로 | 1.9 | 4~6 |
| | 용지로 | 강릉역~입암로 | 1.7 | 4 |
| | 홍제로 | 남문사거리~강릉대로 | 0.9 | 2 |
| | 화부산로 | 적십사사거리~명륜로 | 1.8 | 4 |
| | 명주로 | 경강로~적십자사거리 | 0.8 | 2 |
| | 선수촌로 | 사임당로~강릉원주대학교 | 1.4 | 4 |
| | 사임당로 | 장안교차로~즈므고가교 | 6.9 | 4~6 |
| 동서 | 경강로 | 대관령~강릉항 여객터미널 | 10.2 | 2~4 |
| | 강릉대로 | 홍제육교~창해로 | 6.5 | 2~6 |
| | 강변로 | 회산교~공항대교 | 7.5 | 2~4 |
| | 성덕로 | 성덕포남로~안목사거리 | 2.8 | 6 |
| | 가작로 | 하슬라로~포남오거리 | 3.1 | 4 |
| | 경포로 | 강릉원주대학교~경포호 | 5.1 | 2~4 |
| | 교동광장로 | 사임당로~화부산로 | 1.9 | 4~6 |
| | 정원로 | 하슬라로~원대로 | 0.8 | 4 |
| | 옥가로 | 옥천오거리~강릉회전교차로 | 0.7 | 4 |
| | 남부로 | 율곡로~관동대학교 | 2.8 | 4~6 |
| | 토성로 | 홍제로~율곡로 | 1.2 | 2 |
| | 안현로 | 즈므고가교~해안로 | 4.0 | 4 |

[도심가로망 현황도]



자료 : 2035 강릉도시기본계획

4 상위 및 관련계획

1. 제5차 국토종합계획(2020 ~ 2040)

가. 비전과 목표

[계획의 기초 : 비전, 목표, 전략]



나. 강원특별자치도 발전방향

■ 동북아 글로벌 네트워크를 위한 신발전축 구축

- 한반도 통합경제권과 동북아시대를 선도하는 신 발전축 조성
 - 국토의 중북부 내륙과 대륙을 연결하는 실크로드 형성, 남북교류와 평화벨트 연계 내륙중단 고속교통망 완성
 - 북방자원에너지 경제권 및 물류클러스터 구축을 통해 북방경제 게이트웨이 선도 기능
- 강원특별자치도 G-H 벨트를 중심으로 공간 재편
 - 춘천-원주 스마트 융·복합 산업벨트, 환동해 경제벨트, 스마트 생명·관광벨트를 연계하는 H벨트를 중심축으로 육성
 - 평화지역, 강원내륙, 강원남부를 연결하는 I벨트를 강원특별자치도 신균형 발전의 중심축으로 육성

■ 활력 넘치는 도농 생활공간 환경 조성

- 청정 자연환경과 고품질 도시서비스를 제공하는 도농복합타운형 스마트 헬스케어단지 조성
 - 역세권 중심 대중교통 중심지 단지 조성, 어메니티 헬스케어 서비스 특화, 전기차·수소차 중심 도시교통시스템 구축 및 주거시범단지 조성
- 인구소멸에 대응해 농촌과 소규모 학교를 중심으로 기초공공서비스를 집적한 스마트 생활 공동체 타운 모델사업 추진

■ 한반도 신경제구상을 선도하는 광역물류교통망 구축

- 신경제구상을 선도하기 위한 광역물류교통망 구축 추진
- 국토 내륙 통합·포용국토 기반 광역교통망 구축

■ 365 안심·행복한 안전공동체 실현

- 자연과 공생하고 기후변화에 안전한 방재 실현
- 스마트 재난안전 예방인프라 확충
 - 광역형 스마트시티 통합플랫폼 및 안전관리 모니터링시스템 구축
- 재난안전 취약요소 해소 등 안전복지 강화

■ 지속가능한 국토환경 조성

- 글로벌 산림관광, 고원경제산업 및 생태자원 중심지대 육성
- 환경·기후 변화에 대응하여 연안의 가치 증진을 위한 기반 구축
 - 연안정비 및 침식관리 시행, 국민 향유의 해양레저관광 공간 조성

2. 강원특별자치도 종합계획(2021~2040)

가. 계획 배경 및 목적

- 국토기본법 제10조에 의거 「제5차 국토종합계획(2020~2040) 수립」
 - 중장기 국토발전 가이드라인 제시 및 국가 정책 방향과 전략을 선도하는 방향 제시자 역할 강화
 - 「국토기본법」 제7조, 제13조에 의거 상위계획인 제5차 국토종합계획(2020~2040)의 기본방향과 골격을 구체적으로 수용하기 위해 본 계획 수립
- 제5차 국토종합계획이 지향하는 발전이념을 강원특별자치도 실정에 맞게 흡수하여 지역 및 국가발전의 기틀 마련
 - 상위계획의 정책 기본방향과 목표를 지역 차원에서 구체화하는「도 종합계획(2021~2040)」 수립 필요
 - 장단기 정책 방향과 지침 설정 및 추진을 통해 지역발전과 주민복지 향상 기여
- 제3차 강원특별자치도 종합계획의 수립 이후 대내외적 여건변화와 강원특별자치도 특화발전을 유도하기 위한 장기적인 발전전략 및 정책 방향 제시
 - 하위계획인 도 종합계획 및 도시·군 기본계획 등 만료 시기 도래
 - 인구구조 변화, 제4차 산업혁명, 기후변화, 지방소멸 등 메가트렌드의 분석 및 전망 통해 강원특별자치도의 이슈와 정책과제 도출 및 2040년 정책 방향 및 비전 제시
- 강원특별자치도가 국가균형발전을 견인할 국토 중심지로서의 위상 확립
 - 지역간, 권역간 조화로운 발전 통해 강원특별자치도민에게 희망과 비전 제시
 - 도민의 관심과 참여를 통해 만들어가는 참여형 계획 수립

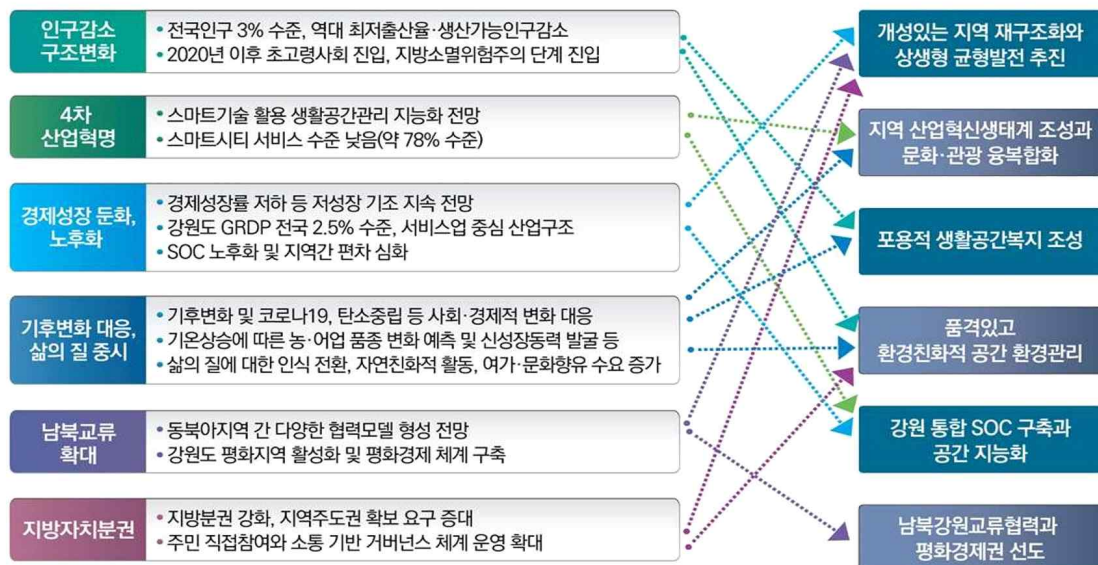
[계획의 배경 및 성격]



나. 계획의 범위

- 시간적 범위 : 2021~2040년
 - 상위계획인 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」과 일관성을 유지하기 위하여 2021년 ~ 2040년 까지 계획기간으로 설정(중장기계획의 성격)
- 공간적 범위
 - 2018년 말 강원특별자치도 행정구역 기준 도내 전 지역(18개 시·군)
 - 강원특별자치도와 경계를 이루는 수도권, 충청북도, 경상북도, 북강원특별자치도 등을 계획검토 대상지역으로 검토
 - 강원특별자치도가 개성과 경쟁력을 갖춘 균형국토 만들기 균형발전의 핵심역할을 하는 지역으로 자리매김
- 내용적 범위
 - 도내 현황 및 여건변화, 기본구상 및 전략, 부문별 추진계획, 시군별 발전방향, 계획의 실행 방안 등
 - 제3차 강원특별자치도 종합계획 평가를 통한 새로운 발전전략 모색
 - 강원특별자치도정 발전의 기본이념 및 바람직한 2040년 미래상 정립
 - 도 종합계획의 지침적·전략적 성격 강화, 공간구조 및 지역별 기능 분담, 균형발전에 관한 사항

[강원특별자치도 주요 이슈 및 과제]



다. 계획의 비전 및 목표

- 비전 : 평화와 번영, 동북아 중심지대 강원
 - 수소융합경제를 기반으로 북방·평화경제권과 동북아 중심지대 육성
- 3대 목표
 - 북방평화경제권 거점 강원
 - 웰니스 공동체 강원
 - 동북아 1일 생활권 중심 강원

라. 6대 추진전략

- 포용적인 지역균형발전과 연대·협력 추진
- 지역 산업혁신과 융복합 문화관광으로 지역성장판 육성
- 도민 모두가 풍요롭고 건강한 디지털 행복공간 조성
- 지속 가능한 생태환경 관리와 자원 가치 제고
- 다극분산형 국토대응 광역 물류 교통망 확충
- 북방·평화경제 선도과 한반도 중심지대 구축

[강원특별자치도 종합계획 비전 및 목표]



마. 시·군별 발전방향

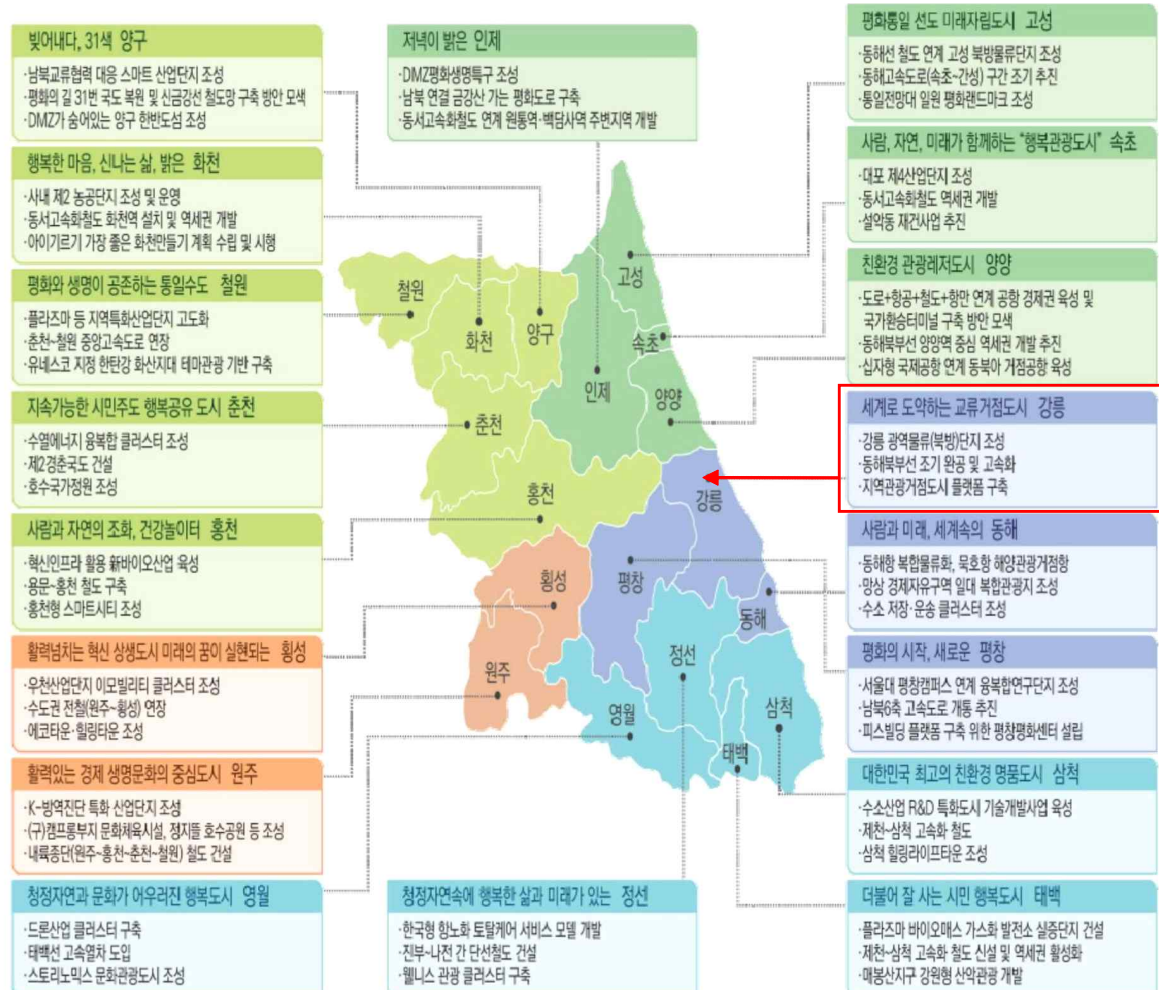
개성있는 자립적 지역발전과 균형발전 촉진

■ 강원특별자치도 18개 시군의 개성 있는 자립적 지역발전과 균형발전을 촉진하기 위한 시군의 지역발전 비전과 목표, 주요 발전 방향 수립

■ 시군별 발전목표와 주요 발전 방향은 향후 시군 종합계획과 도시(군)기본계획 수립 등의 근거로 활용, 시군은 이행을 위한 노력 추진

- 시·군 지역발전 방향은 시군이 자율적으로 수립한 계획을 기초로 작성된 내용으로 추후 정부 및 도 관련 계획, 타당성 조사, 공모사업 선정 등에 따라 과제 추진 여부 결정

[시군별 비전 및 주요사업]



바. 강릉시 발전방향

세계로 도약하는 교류거점도시

■ 기본목표

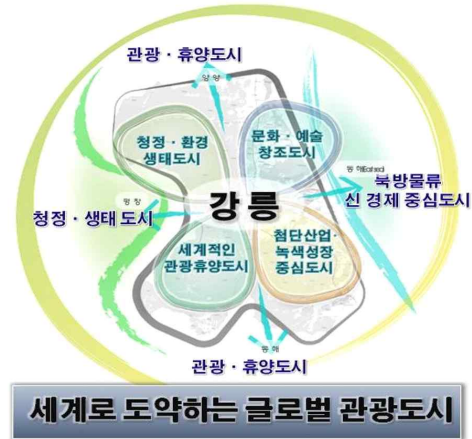
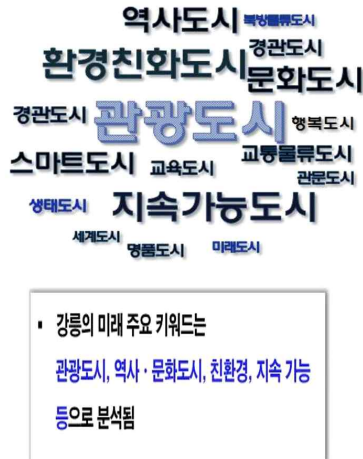
- 첨단산업 물류 거점화로 지역경쟁력 확보
- 세계적인 관광휴양도시 육성
- 문화·예술 융복합도시로 도약
- 청정·환경 생태도시 조성

■ 발전방향

- 미래 신산업 창출
- 지역거점관광도시 플랫폼 구축
- 세계 일류의 문화·예술도시로 도약
- 지역의 고유한 정체성을 살린 맞춤형 도시관리
- 기후변화에 대응한 안전플랫폼 구축 및 재난재해 예방
- 동해안 연계협력 강화를 위한 교통물류체계 확충

3. 2035년 강릉도시기본계획

가. 도시 미래상



나. 계획목표설정 및 전략

[추진전략 및 발전방향]

| 추진전략 | | 발전방향 |
|----------------|----------------|--|
| 청정·친환경 도시 | 1. 친환경 녹색도시 | <ul style="list-style-type: none"> • 인근 지자체간의 환경보전 협력체제 구축 • 환경보전에 관한 보전 및 보호에 관심 • 공원 및 녹지계획, 환경보전과 관리계획을 통한 방향설정 |
| | 2. 생태발전도시 | <ul style="list-style-type: none"> • 환경친화, 개발관리, 도시지속가능성의 원칙을 가지고 도시가치를 높임 • 저탄소 녹색시범도시계획에서 생태발전방향을 설정하고, 온실가스 감축인벤토리계획, 온실가스 감축목표 수립 |
| 관광해양 도시 | 3. 지속가능한 관광도시 | <ul style="list-style-type: none"> • 자연순환적, 무장애도시, 보행친화도시 등 안전과 편리성을 위한 입체적·순환적 개발모델 도입 • 공간구조 설정 시 한정된 자원을 활용 방안 구상 • 관광인프라 구축 및 테마형 관광산업 육성 |
| | 4. 지역특화 관광육성 | <ul style="list-style-type: none"> • 온천지구 등 관광휴양시설 집적 및 활성화 • 전통시장 및 문화재 등 지역자산 활용한 관광체계 구축 |
| 문화·예술 창조도시 | 5. 도시융합 문화예술도시 | <ul style="list-style-type: none"> • 도시 역사성 및 다양성 장려 • 지역거점 문화예술기관 확보를 통한 지역문화예술장려 |
| | 6. 문화예술 인프라구축 | <ul style="list-style-type: none"> • 문화거리조성, 공연장 확충 및 관리 등 계획 • 지역거점 문화예술산업 인프라 확대에 대한 방안도출 |
| 첨단산업 물류녹색 성장도시 | 7. 에너지산업도시 | <ul style="list-style-type: none"> • 에너지 외부 의존도 감소 • 에너지 정책 수립·실천에 열린 에너지 거버넌스 구축 |

다. 도시공간구조

[강릉시 도시공간구조]

| 구분 | 내용 |
|------|---|
| 공간구조 | • 1도심(강릉), 3지역중심(주문진, 구정, 옥계), 2지구중심(경포, 성산) |
| 기본개념 | • 다핵연계형 성장구조 - 경포지구를 지구중심으로 상향 조정 |
| 개발축 | • 주축 : 지역중심 강화축, 산업개발축 • 부축 : 도심기능 활성화축 • 관광축 : 산악과 해안관광자원의 네트워크화 |
| 보전축 | • 녹지축 : 백두대간을 잇는 산악경관 및 자연환경 보전 • 해안축 : 동해안의 해안경관 및 자연환경 보전 • 수변축 : 주요 수면에 대한 자연환경 보전 |
| 특징 | • 도심기능 분산 및 특화 가능 • 영동고속도로, 동해고속도로를 따라 기존도심과 지역중심을 연계한 균형적 발전 |

공간구상도

라. 생활권 구분

- 행정구역 전체를 1개의 대생활권으로 설정, 기존 시가지를 중심으로 하여 도심 생활권, 북부생활권, 서부생활권, 남부생활권 4개의 중생활권으로 구분
- 인구 규모 및 특성을 고려하여 별도의 소생활권은 구분하지 않음

[생활권 설정도]



5 관련 법규

가. 성장관리계획 관련법규 검토

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 법적 근거 | 「국토계획법」 제75조의2 내지 제75조의4, 동법 시행령 제70조의12 내지 제70조의15, 성장관리계획 수립지침, 강릉시 도시계획조례 |
| 정의 (법 제2조 제5의3호) | 「국토계획법」 제2조(정의) 5의3. “성장관리계획”이란 성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획을 말한다. |
| 수립권자 (법 제75조의2 제1항) | 「국토계획법」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다. |
| 절차 (법 제75조의2 제2항 내지 제5항) | 「국토계획법」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등) ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정하거나 이를 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. ③ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 의회는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다. ④ 제2항에 따라 협의의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날부터 30일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 성장관리계획구역을 지정하거나 이를 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 이 경우 지형도면의 고시 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. |
| 기초조사 (성장관리계획 수립지침 2-2-1, 2-2-3, 2-2-4) | 「성장관리계획수립지침」 2-2-1 기초조사는 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 수립 시 구축된 자료를 활용할 수 있으며, 해당 지역의 현황과 문제점 등을 파악하기 위해 필요한 부분에 한하여 추가적으로 실시한다. |

기초조사 ⇨ 성장관리계획 수립 ⇨ 주민의견청취 및 관계기관 협의 ⇨ 시의회 의견청취 ⇨ 시 도시계획위원회 심의 ⇨ 성장관리계획 결정 및 고시 ⇨ 일반열람

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| | <p>2-2-3. 비시가화지역 토지이용 특성 분석</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 해당 지역의 비시가화지역(녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역을 말한다. 이하 같다)의 인구·경제·자연환경·인문환경 현황을 조사·분석 한다. (2) 비시가화지역의 토지이용현황, 건축물현황, 주요시설 입지 등을 분석하여 공간적 특성을 도출한다 (3) 지역의 표고, 경사 등 자연환경적 요소와 법적 제한 등 인문환경적 요소를 종합하여 개발가능지, 개발억제지, 개발불능지를 분석한다. (4) 개발가능지 등의 분석에 있어 구체적인 사항은 「도시·군기본계획수립지침」을 준용한다. <p>2-2-4. 비시가화지역 개발현황 및 난개발현황 분석</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 최근 10년 동안 개발행위 관련 허가(건축허가, 산지전용허가, 농지전용허가 포함)의 연도별·지역별(읍·면·동)·용도지역별·건축물의 용도별(주택, 근린생활시설, 공장 및 제조업소, 동물 및 식물 관련시설, 기타 등) 통계 데이터를 분석하여 제시한다. (2) 지역 내 난개발 유형과 이로 인한 위험성을 검토하기 위하여 다음의 사항에 대하여 분석한다. <ol style="list-style-type: none"> ① 시가지 및 주요시설(간선도로, 관광지, 산업단지 등) 주변의 난개발 발생 현황 ② 정온한 환경이 필요한 시설(주택, 학교, 사회복지시설 등) 주변의 난개발 발생 현황 ③ 환경오염유발시설(공장, 제조업소, 축사 등) 현황 및 주변 토지이용 현황 ④ 자연환경이 우수한 지역, 산지·구릉지 등의 급경사지 내 난개발 발생 현황 ⑤ 그 밖에 인문사회적, 도시계획적, 환경적으로 문제가 될 수 있는 난개발 사례 (3) (1)과 (2)에 따른 분석내용을 기초로 하여 난개발이 발생한 지역과 향후 난개발이 발생할 가능성이 높은 지역을 예측한다. |
| <p>성장관리 계획구역 설정기준 (법 제75조의2 제1항, 시행령 제70조의12)</p> | <p>「국토계획법」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역 2. 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역 3. 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역 4. 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역 5. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 |

| 구분 | 내용 |
|--|--|
| | <p>「국토계획법 시행령」 제70조의12(성장관리계획구역의 지정 기준)</p> <p>법 제75조의2제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 인구 감소 또는 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역 2. 공장 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역 3. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지역 |
| 지정가능 용도지역 (법 제75조의2 제1항) | <p>「국토계획법」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등)</p> <p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다.</p> |
| 계획내용 (법 제75조의3 제1항, 시행령 제70조의14 제1항) | <p>「국토계획법」 제75조의3(성장관리계획의 수립 등)</p> <p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정할 때에는 다음 각 호의 사항 중 그 성장관리계획구역의 지정목적을 이루는 데 필요한 사항을 포함하여 성장관리계획을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항 2. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률 3. 건축물의 배치, 형태, 색채 및 높이 4. 환경관리 및 경관계획 5. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>「국토계획법 시행령」 제70조의14(성장관리계획의 수립 등)</p> <p>① 법 제75조의3제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 성장관리계획구역 내 토지개발·이용, 기반시설, 생활환경 등의 현황 및 문제점 2. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리에 필요한 사항으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 사항 |
| 기반시설 계획 (성장관리계획 수립지침 4-3-1, ~4-3-4) | <p>「성장관리계획수립지침」</p> <p>4-3-1. 성장관리계획구역 내 기반시설의 설치기준에 관하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「지구단위계획수립지침」 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련 규정을 준용할 수 있다.</p> |

| 구분 | 내용 |
|--|--|
| | <p>4-3-2. 기반시설계획은 다음 사항을 고려하여 수립한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 향후 예상되는 해당 지역의 상주·상근인구 및 이용인구를 참작한다. (2) 성장관리계획구역에 설치하는 도로 등의 시설은 향후 주변 지역의 성장방향과 성장가능성을 고려한다. (3) 도로, 상·하수도 등의 용량은 건축물의 용도, 인구 증가율, 개발행위 증가율 등을 참작하여 설정한다. (4) 기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 설치되도록 수립한다. (5) 주거가 밀집되는 지역의 경우에는 학교, 공원, 유치원, 보육시설 등에 대한 시설을 함께 고려한다. (6) 경사지 내 도로는 원 지형을 살린 형태로 조성하도록 하며, 급경사 도로가 개설되지 않도록 한다. (7) 도로 등의 기반시설을 계획하는 경우에는 기존의 기반시설을 우선적으로 활용하고, 토지소유자 및 이해관계자간의 형평성을 최대한 고려하여 효율적이고 합리적인 계획이 되도록 한다. <p>4-3-3. 도로 등의 부족한 기반시설 설치를 위한 공간을 마련하기 위하여 다음을 고려하여 도로계획선 등의 계획 기법을 도입할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 검토 대상지 내 도로 등의 기반시설이 지역 발전 가능성에 비추어 부족하다고 판단될 경우, 장래 기반시설 설치를 위한 공간을 사전에 마련하기 위하여 도로계획선을 지정할 수 있다. (2) 도로계획선의 폭은 지역여건, 간선도로와의 관계, 개발수요 등을 고려하여 차등적으로 운용할 수 있다. (3) 도로계획선이 지정된 부지를 포함하여 개발행위허가 신청이 있는 경우, 도로계획선 내 부지에 대하여 개발행위자가 도로를 조성할 수 있도록 건폐율 완화 등 건축기준 완화와 연계방안을 고려하여야 한다. (4) (3)에 따라 건축기준 완화를 받은 경우 해당 도로부지는 공공용으로 사용되도록 개발행위허가 조건을 부여하도록 계획을 수립한다. <p>4-3-4. 성장관리계획구역 안의 기반시설계획에 대하여는 향후 도시·군계획 시설로 결정할 수 있다. 또한 도시·군관리계획 결정 시 성장관리 계획구역의 기반시설계획을 고려하여야 한다.</p> |
| <p>건축물의 용도 (성장관리계획 수립지침 4-4-1, ~4-4-7)</p> | <p>「성장관리계획수립지침」</p> <p>4-4-1. 건축물의 용도는 건축법 시행령 별표1에 따라 구분하고 해당 지역의 여건, 기존 건축물의 용도 등을 고려하여 적절하게 설정되도록 한다.</p> <p>4-4-2. 건축물의 용도는 다음의 사항을 고려하여 적절하게 설정되도록 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 성장관리계획구역 설정 목적, 주변 지역의 토지이용 및 건축물 현황, 지역주민이 필요로 하는 도시서비스 등을 고려하여 해당 지역에 적합한 |

| 구분 | 내용 |
|--|---|
| | <p>용도의 건축물이 입지되도록 한다.</p> <p>(2) 동일 공간 내의 건축물의 용도는 서로 조화를 이루도록 하며, 상충되는 용도의 건축물이 무질서하게 혼재되지 않도록 한다.</p> <p>(3) (1)과 (2)의 원칙에 위배되지 않는 범위 내에서 과도한 건축물 규제에 의한 지역주민의 불편을 최소화하도록 한다.</p> <p>4-4-3. 주거지역 또는 학교 인근지역에 대하여 주거 및 교육환경을 보호할 필요가 있는 경우에는 일반숙박시설 및 위락시설의 용도를 제한하거나 녹지 등 완충시설을 계획할 수 있다.</p> <p>4-4-4. 건축물의 용도는 서로 조화를 이루도록 하며, 지역여건상 상충되는 용도의 입지가 필요한 경우에는 완충기능을 할 수 있는 오픈스페이스 및 완충공간 등을 계획하여 장애 발생될 환경, 안전 등의 문제점을 예방토록 한다.</p> <p>4-4-5 성장관리계획구역을 세분하여 건축물의 용도를 지역특성과 계획목표에 맞추어 차등적으로 설정할 수 있다.</p> <p>4-4-6 건축물의 용도는 권장용도, 허용용도, 불허용도 등으로 설정할 수 있다. 건축물의 권장용도를 설정할 경우, 건축물의 건폐율 및 용적률 완화 계획과 연동하여 운영할 수 있다.</p> <p>4-4-7. 정온한 주거환경을 구축하고, 환경적으로 민감한 지역의 보호를 위하여 성장관리계획구역 내 공장, 제조업소, 숙박시설, 축사, 위락시설, 집배송시설 등 정주환경이나 자연환경에 영향이 큰 용도의 시설을 다음 사항을 고려하여 계획을 수립할 수 있다.</p> <p>(1) 성장관리계획구역을 세분하고, 공장, 제조업소 및 축사 등의 환경오염 유발시설을 특정 유형의 구역에 한정하여 허용할 수 있다.</p> <p>(2) 마을, 학교, 사회복지시설 등 정온한 환경이 필요한 지역을 중심으로 일정 반경 내에 환경오염유발시설의 입지를 제한할 수 있다.</p> |
| <p>건축물의 건폐율·용적률 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제75조의3 제2항 및 제3항, 강릉시 도시계획조례 제54조제59조 건폐율, 용적률 완화 (성장관리계획 수립지침 4-5-2))</p> | <p>「국토계획법」 제75조의3(성장관리계획의 수립 등)</p> <p>② 성장관리계획구역에서는 제77조제1항^{주1)}에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 비율까지 건폐율을 완화 하여 적용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계획관리지역: 50퍼센트 이하 2. 생산관리지역·농림지역 및 대통령령으로 정하는 녹지지역: 30퍼센트 이하 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>주1) 제77조(용도지역의 건폐율)</p> <p>① 제86조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.</p> </div> |

| 구분 | 내용 |
|----|---|
| | <div> 1. 도시지역 가. 주거지역: 70퍼센트 이하 나. 상업지역: 90퍼센트 이하 다. 공업지역: 70퍼센트 이하 라. 녹지지역: 20퍼센트 이하 2. 관리지역 가. 보전관리지역: 20퍼센트 이하 나. 생산관리지역: 20퍼센트 이하 다. 계획관리지역: 40퍼센트 이하 3. 농림지역: 20퍼센트 이하 4. 자연환경보전지역: 20퍼센트 이하 </div> <p>③ 성장관리계획구역 내 계획관리지역에서는 제78조제1항^{주2)}에도 불구하고 125퍼센트 이하의 범위에서 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 비율까지 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <div> 주2) 제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. 1. 도시지역 가. 주거지역: 500퍼센트 이하 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하 다. 공업지역: 400퍼센트 이하 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하 2. 관리지역 가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하 나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하 다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하 3. 농림지역: 80퍼센트 이하 4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하 </div> <p>「국토계획법 시행령」 제70조의14(성장관리계획의 수립 등)</p> <p>② 법 제75조의3제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 녹지지역”이란 자연녹지지역과 생산녹지지역을 말한다.</p> <p>「강릉시 도시계획조례」 제54조(용도지역 안에서의 건폐율)</p> <p>① 영 제84조제1항에 따라 용도지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계획관리지역: 40퍼센트 2. 생산, 보전관리지역 및 자연녹지지역·생산녹지지역: 20퍼센트 |

| 구분 | 내용 |
|--|--|
| | <p>「강릉시 도시계획조례」 제59조(용도지역 안에서의 용적률)</p> <p>① 영 제85조제1항에 따라 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계획관리지역·생산녹지지역 및 자연녹지지역: 100퍼센트 2. 생산, 보전관리지역: 80퍼센트 <p>③ 제1항에도 불구하고 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 도시계획시설은 영 제85조제1항 각 호의 범위에서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 따로 정할 수 있다.</p> <p>「성장관리계획수립지침」</p> <p>4-5-2. 성장관리계획 수립 시 건폐율 및 용적률은 다음의 범위에서 도시·군계획조례로 정한 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 건폐율 : 계획관리지역 50퍼센트 이하, 자연녹지, 생산녹지, 생산관리지역 및 농림지역 : 30퍼센트 이하 (2) 용적률 : 계획관리지역에서 125퍼센트 이하 |
| <p>건축물의 배치 등 (성장관리계획 수립지침 4-6-1~4-6-3)</p> | <p>「성장관리계획수립지침」</p> <p>4-6-1. 성장관리계획구역 내 건축물의 배치·형태·색채·높이 등은 해당 지역의 이미지, 가로경관의 연속성, 자연경관 및 수변 경관과의 조화 등을 고려하여 계획한다.</p> <p>4-6-2. 건축물의 배치·형태·색채·높이 등에 대한 사항은 다음 경우에 대하여 우선적으로 포함한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 차량의 통행이 많은 주요간선도로 주변 지역 (2) 관광지 주변, 수변공간, 주요 조망점, 산책로, 등산로 등 경관관리의 필요성이 높은 지역 (3) 전통마을, 역사적 주요 지점, 문화재 주변 지역 (4) 공장, 창고, 발전시설 등 대형 건축물이 밀집한 지역 (5) 그 밖에 해당 지역의 여건 등으로 건축물 관련 규정을 포함하는 것이 필요하다고 수립권자가 인정하는 경우 <p>4-6-3. 건축물의 배치·형태·색채·높이 등을 권장사항으로 계획하는 경우, 건폐율 및 용적률 완화 조건과 연계하여 운용할 수 있다.</p> |

나. 성장관리계획구역 용도지역 내 건축가능한 건축물 용도

| 구분 | 녹지지역 | | | 관리지역 | | | 농림 지역 | 자연 환경 보전 지역 |
|---------------------|------|----|----|------|----|----|----------|----------------------|
| | 보전 | 생산 | 자연 | 보전 | 생산 | 계획 | | |
| 1. 단독주택 | △ | ● | ● | ● | ● | ● | △ | △ |
| 2. 공동주택 | × | △ | △ | × | △ | △ | × | × |
| 3. 제1종 근린생활시설 | △ | ● | ● | △ | △ | △ | △ | △ |
| 4. 제2종 근린생활시설 | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ |
| 5. 문화 및 집회시설 | △ | △ | ● | × | × | ● | △ | × |
| 6. 종교시설 | ● | × | ● | △ | × | ● | ● | △ |
| 7. 판매시설 | × | △ | △ | × | △ | △ | × | × |
| 8. 운수시설 | × | × | ● | × | × | ● | × | × |
| 9. 의료시설 | ● | ● | △ | ● | ● | ● | ● | × |
| 10. 교육연구시설 | △ | △ | △ | △ | △ | ● | △ | △ |
| 11. 노유자시설 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × | × |
| 12. 수련시설 | × | ● | ● | × | ● | ● | ● | × |
| 13. 운동시설 | × | ● | ● | × | △ | ● | × | × |
| 14. 업무시설 | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 15. 숙박시설 | × | × | △ | × | × | △ | × | × |
| 16. 위탁시설 | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 17. 공장 | × | △ | △ | × | △ | △ | × | × |
| 18. 창고시설 | △ | △ | △ | △ | △ | ● | △ | × |
| 19. 위험물저장 및 처리시설 | △ | △ | ● | ● | ● | ● | △ | × |
| 20. 자동차관련시설 | × | △ | ● | × | △ | ● | × | × |
| 21. 동물 및 식물관련시설 | △ | △ | ● | △ | ● | ● | ● | △ |
| 22. 자원순환관련시설 | × | ● | ● | × | ● | ● | ● | × |
| 23. 교정 및 국방군사시설 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | △ |
| 24. 방송통신시설 | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 25. 발전시설 | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 26. 묘지관련시설 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 27. 관광휴게시설 | × | × | ● | × | × | ● | × | × |
| 28. 장례시설 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 29. 야영장시설 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |

주) 1. ● : 허용, △ : 제한적 허용, × : 불허

2. 건축물은 보전, 생산, 자연녹지지역 및 관리지역은 4층 이하

다. 강릉시 도시계획조례

| 구분 | 내용 |
|--------------------------------|--|
| 건폐율 완화 (제57조 제9항) | <p>제57조(건폐율의 완화)</p> <p>⑨ 법 제75조의3제2항에 따라 성장관리계획구역에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계획관리지역: 50퍼센트 이하 2. 생산관리지역·농림지역 및 자연녹지지역·생산녹지지역: 30퍼센트 이하 |
| 용적률 완화 (제60조) | <p>제60조(그 밖의 용도지구·용도구역 등의 용적률)</p> <p>7. 성장관리방안을 수립한 계획관리지역의 경우 수립내용에 따라 125퍼센트 이하</p> |
| 토지형질 변경 시 안전조치 (제24조) | <p>제24조 (토지의 형질변경시 안전조치)</p> <p>시장은 영 별표 1의2 제2호 나목(2)에 따라 토지의 형질변경에 수반되는 성질·절토에 따른 비탈면 또는 절개면에 대해서는 다음 각 호의 안전조치를 하도록 하여야 한다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없으면 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다. 2. 토사가 무너져 내리지 않게 옹벽·석축·때붙임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 의하여 유실되지 않게 안전하게 하여야 한다. 3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조를 준용한다. 4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 않게 필요한 조치를 하여야 한다. 5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 따른다. 6. 석축은 물이 솟아 나오는 경우 등에 대비하여 멧쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되 배수 및 토압분산을 위한 뒷채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다. |

Ⅲ. 여건 분석

- ① 성장관리계획구역 설정 시 고려사항
- ② 지역 실태현황
- ③ 개발행위허가 패턴 분석

Ⅲ. 여건 분석

① 성장관리계획구역 설정 시 고려사항

1. 인구증가율

- 5년 기준(2019~23년) 강릉시의 인구수는 지속적으로 감소하고 있는 추세이지만, 성산면, 구정면, 사천면, 포남1동, 송정동, 경포동은 19년 대비 증가추세를 보이고 있음

| 구분 | | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 강릉시 | 인구(인) | 215,911 | 215,603 | 215,322 | 211,381 | 209,439 |
| | 증가율(%) | - | -0.14 | -0.13 | -1.83 | -0.92 |
| 주문진읍 | 인구(인) | 16,754 | 16,542 | 16,991 | 16,430 | 15,879 |
| | 증가율(%) | - | -1.27 | 2.71 | -3.30 | -3.35 |
| 성산면 | 인구(인) | 3,456 | 3,450 | 3,461 | 3,487 | 3,506 |
| | 증가율(%) | - | -0.17 | 0.32 | 0.75 | 0.54 |
| 왕산면 | 인구(인) | 1,645 | 1,601 | 1,595 | 1,548 | 1,523 |
| | 증가율(%) | - | -2.67 | -0.37 | -2.95 | -1.61 |
| 구정면 | 인구(인) | 4,116 | 4,155 | 4,248 | 4,263 | 4,240 |
| | 증가율(%) | - | 0.95 | 2.24 | 0.35 | -0.54 |
| 강동면 | 인구(인) | 4,541 | 4,392 | 4,286 | 4,056 | 3,953 |
| | 증가율(%) | - | -3.28 | -2.41 | -5.37 | -2.54 |
| 옥계면 | 인구(인) | 3,718 | 3,600 | 3,539 | 3,427 | 3,342 |
| | 증가율(%) | - | -3.17 | -1.69 | -3.16 | -2.48 |
| 사천면 | 인구(인) | 4,587 | 4,594 | 4,691 | 4,749 | 5,060 |
| | 증가율(%) | - | 0.15 | 2.11 | 1.24 | 6.55 |
| 연곡면 | 인구(인) | 6,668 | 6,640 | 6,400 | 6,305 | 6,318 |
| | 증가율(%) | - | -0.42 | -3.61 | -1.48 | 0.21 |
| 홍제동 | 인구(인) | 15,580 | 15,504 | 15,255 | 14,990 | 14,835 |
| | 증가율(%) | - | -0.49 | -1.61 | -1.74 | -1.03 |
| 중앙동 | 인구(인) | 5,252 | 5,105 | 4,878 | 4,663 | 4,483 |
| | 증가율(%) | - | -2.80 | -4.45 | -4.41 | -3.86 |
| 옥천동 | 인구(인) | 3,457 | 3,450 | 3,426 | 3,282 | 3,225 |
| | 증가율(%) | - | -0.20 | -0.70 | -4.20 | -1.74 |
| 교1동 | 인구(인) | 26,522 | 26,386 | 26,081 | 25,599 | 25,402 |
| | 증가율(%) | - | -0.51 | -1.16 | -1.85 | -0.77 |
| 교2동 | 인구(인) | 8,092 | 8,015 | 7,863 | 7,600 | 7,378 |
| | 증가율(%) | - | -0.95 | -1.90 | -3.34 | -2.92 |
| 포남1동 | 인구(인) | 10,777 | 10,596 | 10,524 | 10,536 | 10,953 |
| | 증가율(%) | - | -1.68 | -0.68 | 0.11 | 3.96 |
| 포남2동 | 인구(인) | 13,636 | 13,122 | 12,854 | 12,540 | 12,277 |
| | 증가율(%) | - | -3.77 | -2.04 | -2.44 | -2.10 |
| 초당동 | 인구(인) | 4,986 | 4,891 | 4,789 | 4,628 | 4,541 |
| | 증가율(%) | - | -1.91 | -2.09 | -3.36 | -1.88 |
| 송정동 | 인구(인) | 7,907 | 10,140 | 10,129 | 9,861 | 9,782 |
| | 증가율(%) | - | 28.24 | -0.11 | -2.65 | -0.80 |
| 내곡동 | 인구(인) | 17,609 | 17,107 | 16,715 | 16,615 | 16,433 |
| | 증가율(%) | - | -2.85 | -2.29 | -0.60 | -1.10 |
| 강남동 | 인구(인) | 18,699 | 18,255 | 17,838 | 17,392 | 17,154 |
| | 증가율(%) | - | -2.37 | -2.28 | -2.50 | -1.37 |
| 성덕동 | 인구(인) | 29,130 | 28,854 | 28,169 | 28,037 | 27,859 |
| | 증가율(%) | - | -0.95 | -2.37 | -0.47 | -0.63 |
| 경포동 | 인구(인) | 8,779 | 9,204 | 11,590 | 11,373 | 11,296 |
| | 증가율(%) | - | 4.84 | 25.92 | -1.87 | -0.68 |

자료 : 강릉시청 주민등록인구현황

2. 지가 변동률

가. 읍면동별 지가 현황

- 읍면동별 공시지가는 동지역이 가장 높고, 왕산면이 가장 낮음
- 지목별로는 대지가 가장 높고, 임야가 가장 낮음

[읍면동별 공시지가 현황]

(단위 : 원/㎡)

| 구 분 | 평균 | 주문진읍 | 성산면 | 왕산면 | 구정면 | 강동면 | 옥계면 | 사천면 | 연곡면 | 동지역 |
|-----|---------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| 평균 | 65,072 | 131,070 | 25,990 | 14,234 | 37,347 | 39,182 | 44,294 | 72,488 | 28,671 | 192,375 |
| 전 | 54,697 | 61,293 | 25,267 | 13,328 | 41,041 | 34,162 | 45,215 | 77,276 | 32,813 | 161,874 |
| 답 | 33,557 | 63,691 | 21,410 | 14,019 | 22,953 | 22,571 | 27,174 | 33,881 | 23,381 | 72,931 |
| 대지 | 168,655 | 318,032 | 68,915 | 33,811 | 86,763 | 107,840 | 94,920 | 230,041 | 66,318 | 511,259 |
| 임야 | 21,859 | 59,062 | 4,660 | 2,478 | 14,018 | 11,451 | 27,087 | 6,639 | 6,796 | 64,544 |
| 기타 | 46,594 | 153,273 | 9,698 | 7,534 | 21,961 | 19,888 | 27,075 | 14,602 | 14,049 | 151,266 |

자료 : 강릉시 공시지가 전산자료 분석

나. 연도별 지가 현황

- 최근 공시지가 기준으로 과거 5년간 자료를 조사하였으며,
- 2022년 평균 공시지가의 가격이 (120,457원/㎡)로 가장 높게 나타났음
- 지목별 평균 증가율은 임야가 7.1%로 높은 증가율을 보이고 있음

[연도별 공시지가 현황]

(단위 : 원/㎡)

| 구 분 | 평균증가율 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 평균 | 5.4% | 94,771 | 107,332 | 120,457 | 115,510 | 117,051 |
| 전 | 6.7% | 45,658 | 52,395 | 59,891 | 58,149 | 59,115 |
| 답 | 6.8% | 29,514 | 33,240 | 38,124 | 37,431 | 38,331 |
| 대지 | 4.8% | 322,966 | 363,297 | 404,885 | 385,967 | 390,114 |
| 임야 | 7.1% | 16,059 | 18,981 | 21,390 | 20,647 | 21,142 |
| 기타 | 6.4% | 59,660 | 68,750 | 77,999 | 75,356 | 76,551 |

자료 : 강릉시 공시지가 전산자료 분석

3. 개발행위허가 현황

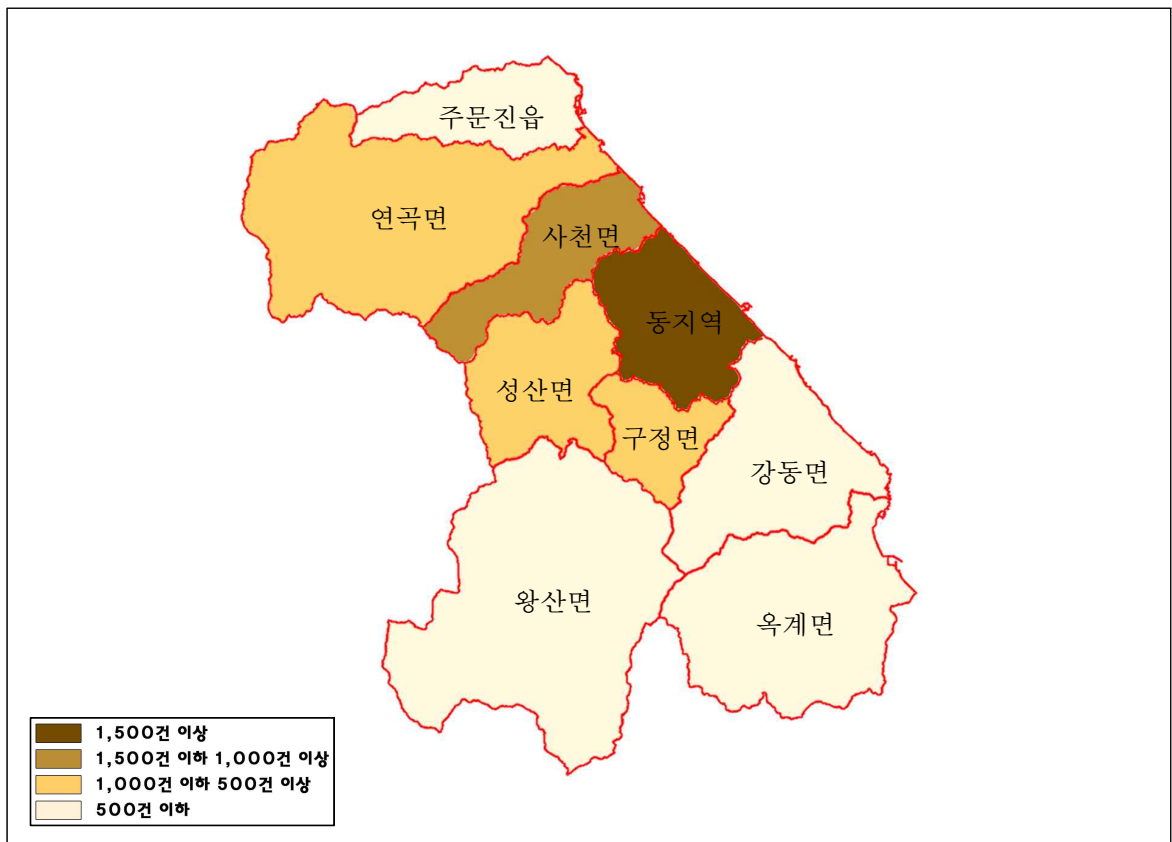
- 2015년 ~ 2024년까지 개발행위허가 건수는 7,416건으로 연평균 약 741건의 개발행위허가가 이루어 졌으며, 2021년에 가장 많은 개발행위가 일어남
- 10년간 개발행위허가의 결과, 동지역이 2,298개로 가장 많은 개발이 진행된 것으로 분석

[연도별 개발행위허가 현황]

| 년 도 | 합계 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 합 계 | 7,416 | 627 | 766 | 822 | 821 | 786 | 713 | 905 | 718 | 695 | 563 |
| 주문진읍 | 415 | 18 | 43 | 33 | 46 | 60 | 54 | 65 | 30 | 40 | 26 |
| 성산면 | 821 | 62 | 82 | 109 | 87 | 60 | 67 | 96 | 108 | 84 | 66 |
| 왕산면 | 418 | 20 | 40 | 62 | 35 | 56 | 35 | 48 | 45 | 39 | 38 |
| 구정면 | 854 | 81 | 92 | 88 | 109 | 81 | 123 | 85 | 78 | 64 | 53 |
| 강동면 | 508 | 31 | 39 | 62 | 112 | 80 | 42 | 47 | 25 | 37 | 33 |
| 옥계면 | 254 | 42 | 23 | 20 | 22 | 22 | 21 | 31 | 27 | 13 | 33 |
| 사천면 | 1,135 | 79 | 134 | 107 | 116 | 152 | 95 | 140 | 118 | 106 | 88 |
| 연곡면 | 713 | 201 | 58 | 60 | 54 | 49 | 65 | 92 | 48 | 55 | 31 |
| 동지역 | 2,298 | 93 | 255 | 281 | 240 | 226 | 211 | 301 | 239 | 257 | 195 |

자료 : 강릉시 개발행위허가 대장 전산자료 분석

[개발행위허가 현황]



2 지역 실태현황

1. 용도별 건축물 현황

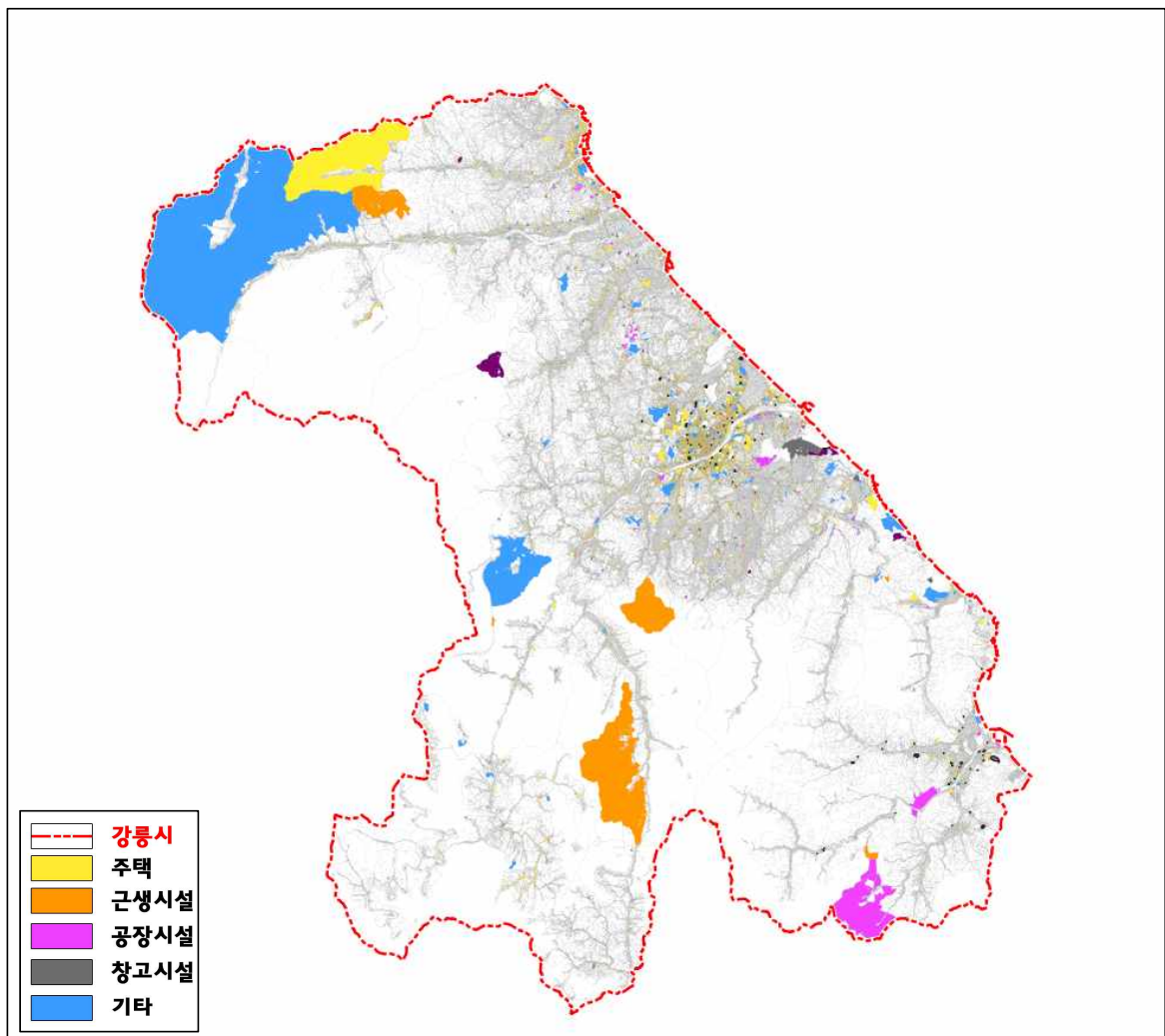
- 대상지 내 건축물은 총 45,490동이며 주택시설이 전체의 62.7%를 차지함
- 그 밖에 근린생활시설 18.8%(8,557동), 창고시설이 4.9%(2,209동)의 분포를 보임

[주용도별 건축물 현황]

| 년 도 | 합 계 | 주택 | 근생 | 공장 | 종교 | 창고 | 기타 |
|-------|--------|--------|-------|-----|-----|-------|-------|
| 개수(동) | 45,490 | 28,572 | 8,557 | 892 | 223 | 2,209 | 5,037 |
| 비율(%) | 100.0 | 62.7 | 18.8 | 2.0 | 0.5 | 4.9 | 11.1 |

자료출처 : 강릉시 일반건축물 현황 전산자료

[주용도별 건축물 현황도]



3 개발행위허가 패턴 분석

1. 분석 개요

- 다음 사항에 대하여 개발행위허가를 분석함으로써 강릉시의 개발행위허가 패턴 및 진행 방향 예측
 - 개발행위허가 건수의 연도별 추이
 - 개발행위허가 건수의 읍·면·동 별 추이
- 강릉시 내 개발행위허가 현황은 2014년부터 2023년까지 개발행위허가 대장을 이용하여 연도별, 용도별로 구분하여 분석
- 연도별로는 최근 10년간 개발행위허가의 입지를 분석하였으며, 목적별로 개발행위허가 혹은 협의 목적으로 주택, 근린생활시설, 공장, 창고, 토지분할 등으로 나누어 분석

2. 개발행위허가 현황

가. 연도별 개발행위허가 현황

- 2015년 ~ 2024년까지 강릉시 개발행위허가 건수는 7,416건으로 연평균 약 741건의 개발행위허가가 이루어짐
- 10년간 개발행위허가의 결과, 동 지역의 개발행위가 2,298개로 가장 많은 개발이 진행된 것으로 분석됨

[연도별 개발행위허가 현황]

| 년 도 | 합계 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 합계 | 7,416 | 627 | 766 | 822 | 821 | 786 | 713 | 905 | 718 | 695 | 563 |
| 주문진읍 | 415 | 18 | 43 | 33 | 46 | 60 | 54 | 65 | 30 | 40 | 26 |
| 성산면 | 821 | 62 | 82 | 109 | 87 | 60 | 67 | 96 | 108 | 84 | 66 |
| 왕산면 | 418 | 20 | 40 | 62 | 35 | 56 | 35 | 48 | 45 | 39 | 38 |
| 구정면 | 854 | 81 | 92 | 88 | 109 | 81 | 123 | 85 | 78 | 64 | 53 |
| 강동면 | 508 | 31 | 39 | 62 | 112 | 80 | 42 | 47 | 25 | 37 | 33 |
| 옥계면 | 254 | 42 | 23 | 20 | 22 | 22 | 21 | 31 | 27 | 13 | 33 |
| 사천면 | 1,135 | 79 | 134 | 107 | 116 | 152 | 95 | 140 | 118 | 106 | 88 |
| 연곡면 | 713 | 201 | 58 | 60 | 54 | 49 | 65 | 92 | 48 | 55 | 31 |
| 동지역 | 2,298 | 93 | 255 | 281 | 240 | 226 | 211 | 301 | 239 | 257 | 195 |

자료 : 강릉시 개발행위허가 대장 전산자료 분석

나. 용도지역별 개발행위허가 현황

- 전체 개발행위허가 7,416건 중 절반 이상인 4,084(55.0%)건이 계획관리지역에서 발생

[용도지역별 개발행위허가 현황]

| 년 도 | 합계 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 합계 | 7,416 | 627 | 766 | 822 | 821 | 786 | 713 | 905 | 718 | 695 | 563 |
| 녹지 지역 | 자연 | 1,400 | 126 | 195 | 220 | 161 | 127 | 133 | 137 | 106 | 80 |
| | 생산 | 33 | 2 | 5 | 4 | 3 | 2 | 2 | 6 | 5 | 3 |
| | 보전 | 214 | 14 | 14 | 15 | 40 | 26 | 19 | 29 | 22 | 9 |
| 관리 지역 | 계획 | 4,084 | 344 | 379 | 394 | 440 | 440 | 414 | 522 | 405 | 346 |
| | 생산 | 406 | 34 | 46 | 40 | 50 | 42 | 41 | 57 | 38 | 31 |
| | 보전 | 176 | 16 | 6 | 26 | 21 | 24 | 16 | 19 | 10 | 13 |
| 농림지역 | 428 | 44 | 51 | 48 | 35 | 50 | 40 | 56 | 48 | 35 | 21 |
| 자연환경 보전지역 | 68 | 15 | 16 | 7 | 9 | 10 | 8 | 2 | 1 | - | - |
| 기타 | 607 | 32 | 54 | 68 | 62 | 65 | 40 | 77 | 83 | 66 | 60 |

자료 : 강릉시 개발행위허가 대장 전산자료 분석

다. 용도별 개발행위허가 현황

- 전체 7,416건 중 주택(2,474건)과 토지분할(2,708건)이 가장 많은 개발행위를 나타내고 있음

[용도별 개발행위허가 현황]

| 년 도 | 합계 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 합계 | 7,416 | 627 | 766 | 822 | 821 | 786 | 713 | 905 | 718 | 695 | 563 |
| 주택 | 2,474 | 186 | 275 | 319 | 335 | 252 | 215 | 289 | 203 | 243 | 157 |
| 근린생활시설 | 703 | 37 | 66 | 58 | 83 | 81 | 59 | 107 | 89 | 92 | 31 |
| 공장 | 33 | 2 | 2 | 4 | 2 | 3 | 3 | 6 | 3 | 4 | 4 |
| 창고 | 83 | 4 | 6 | 5 | 7 | 10 | 7 | 13 | 7 | 13 | 11 |
| 토지분할 | 2,708 | 284 | 313 | 308 | 272 | 272 | 291 | 318 | 264 | 181 | 205 |
| 기타 | 1,415 | 114 | 104 | 128 | 122 | 168 | 138 | 172 | 152 | 162 | 155 |

자료 : 강릉시 개발행위허가 대장 전산자료 분석

IV. 기본 방향

① 성장관리계획의 필요성

② 기본방향 설정

IV. 기본 방향

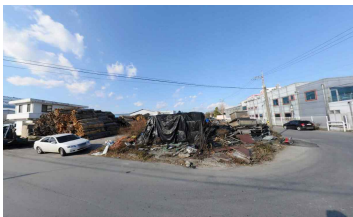
1 성장관리계획의 필요성

1. 현지 실태조사

가. 공장 밀집지역

- 폐기물 재활용시설, 물건의 적치, 건축물 노후화 등으로 인하여 경관 불량
- 외부 도로는 폭원 35~40m 내부 도로는 폭원 약 12~15m로 구성되어 있음

물건 적치



폐기물재활용시설



건축물 노후화



나. 주거-공업 혼재지역

- 공장, 제조업소 등 공업시설 및 주택이 혼재되어 있음
- 구릉지 등 입지여건에 따라 폭원 6m 이하의 도로, 비포장도로 등으로 기반시설 불량

주거-공업 혼재



도로여건 열악



제조업소 입지



다. 산림지역 등

- 오대산, 경포호 등 산림자원이 우수한 산림지역 및 자연환경 분포
- 오죽헌 등 일부 지역에 문화재 분포

경포호



오죽헌



오대산



2. 문제점 및 계획수립 필요성

가. 문제점

- 계획적인 관리의 부재로 인하여 무분별한 난개발이 발생하고 있음
- 주거시설과 제조시설의 혼재, 비시가화지역 기반시설 부족 등 도시환경 열악
- 불법건축물 난립, 적치물 및 폐기물 방치 등으로 인하여 자연환경이 훼손되어 환경개선 필요

[강릉시 현황]

| 구분 | 세부내용 |
|--------|--|
| 인구증가율 | · 최근 5년간 인구 감소 추세 |
| 지가변동률 | · 최근 5년간 공시지가 증가 추세 (연평균 증가율 5.4%) |
| 개발행위허가 | · 최근 2017년 이후 하락 추세 |
| 현지실태조사 | · 기존 취락지역에 제조업소가 침투하여 용도 혼재 · 도로 폭원이 협소하여 차량 통행 불편 · 주택보급률은 높으나, 저층 위주의 노후·불량 주택이 많은 비중 차지 · 동지역에 기반시설이 대부분 분포 되어 있어 시민들의 불편 야기 |

나. 계획수립 필요성

■ 난개발 방지

- 성장관리계획구역에서 개발행위허가 기준을 마련하여 무분별한 난개발 방지 및 체계적인 개발 유도
- 비시가화지역에 대한 체계적 개발 유도 (성장관리계획을 통한 관리 이후 집단화된 개발)

■ 효율적인 기반시설 확보

- 개발행위 가능지역에 대하여 기반시설 설치계획을 수립함으로써 향후 개발행위 기준으로 활용
- 최소한의 기반시설 계획에 따른 지자체의 재정적 문제 해소

■ 토지개발 가이드라인

- 도시 미래상 및 강릉시 개발 방향에 적합할 수 있는 계획적 개발수단으로 활용
- 비시가화지역의 특성, 개발현황, 기반시설 등으로 고려한 개발행위허가 가이드라인 필요

2 기본방향 설정

■ 적정 개발 규모의 실시

- 최소 면적(10,000㎡ 이상)의 면적을 지정하여 과도한 개발구역 지정으로 인한 지가 상승을 방지함
- 성장관리계획 유도형의 경우 용도지역, 지적선 등 경계 설정 사유를 설정하며, 무리한 시가지 확산을 방지함

■ 계획적 개발 실시

- 변화에 계획적으로 대처하기 위해 관리방안으로 성장관리계획 제도 도입
- 미래의 개발행위를 예측하여 이에 대한 강릉시 맞춤형 계획적 개발방향(안) 제시
- 강릉시의 자연적·사회적 특성을 고려하여 강릉시 맞춤형 기반시설 계획, 용도 및 밀도, 경관 및 환경계획 등을 수립

■ 지역자원 활용 및 자연경관, 환경보전을 위한 방안 마련

- 강릉시의 자연, 사회적 특성을 고려한 기반시설계획, 용도·밀도, 경관 등 통합적인 가이드라인을 마련
- 지역 특성에 따라 환경보전을 우선적으로 고려할 수 있는 대안 모색

V. 성장관리계획구역 설정

- ① 기본 방향
- ② 설정 기준
- ③ 개발가능지 분석
- ④ 성장관리계획구역 설정
- ⑤ 성장관리계획 유형 및 관리방안

V. 성장관리계획구역 설정

1 기본 방향

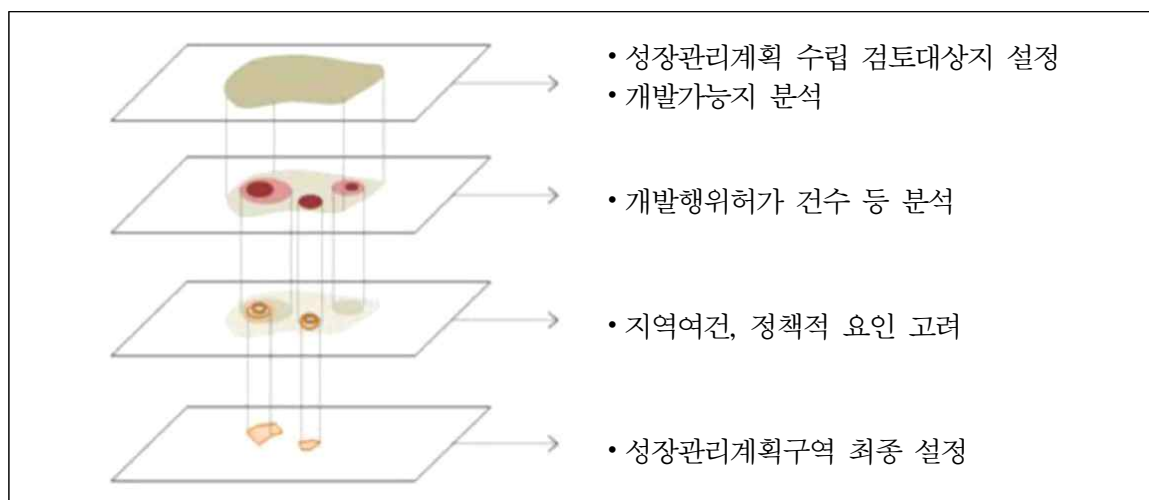
1. 성장관리계획구역의 일반원칙

- 성장관리계획구역은 개발행위 추세, 인구 변화, 주택과 공장·제조업소·근린생활시설 등의 밀집 수준 등 난개발 현황, 기반시설의 확보 수준 등을 활용하고 해당 지역의 여건과 고려사항을 종합하여 지정함
- 해당 지역 및 주변지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 성장관리계획 수립 목적이 달성될 수 있는지 면밀히 검토

2. 성장관리계획구역 설정 기준

- 성장관리계획구역은 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 다음과 같은 지역에 지정
 - 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역
 - 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
 - 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
 - 지역·지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역
 - 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역
 - 공장, 제조업소 등 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역
 - 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역

[성장관리계획구역 설정 과정(예시)]



- 성장관리계획구역의 경계는 다음 사항을 고려하여 설정
 - 성장관리계획의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정
 - 도로, 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시
(지적도의 축척은 3천분의 1부터 6천분의 1로 작성)
- 성장관리계획구역 지정 규모는 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모 이상으로 지정

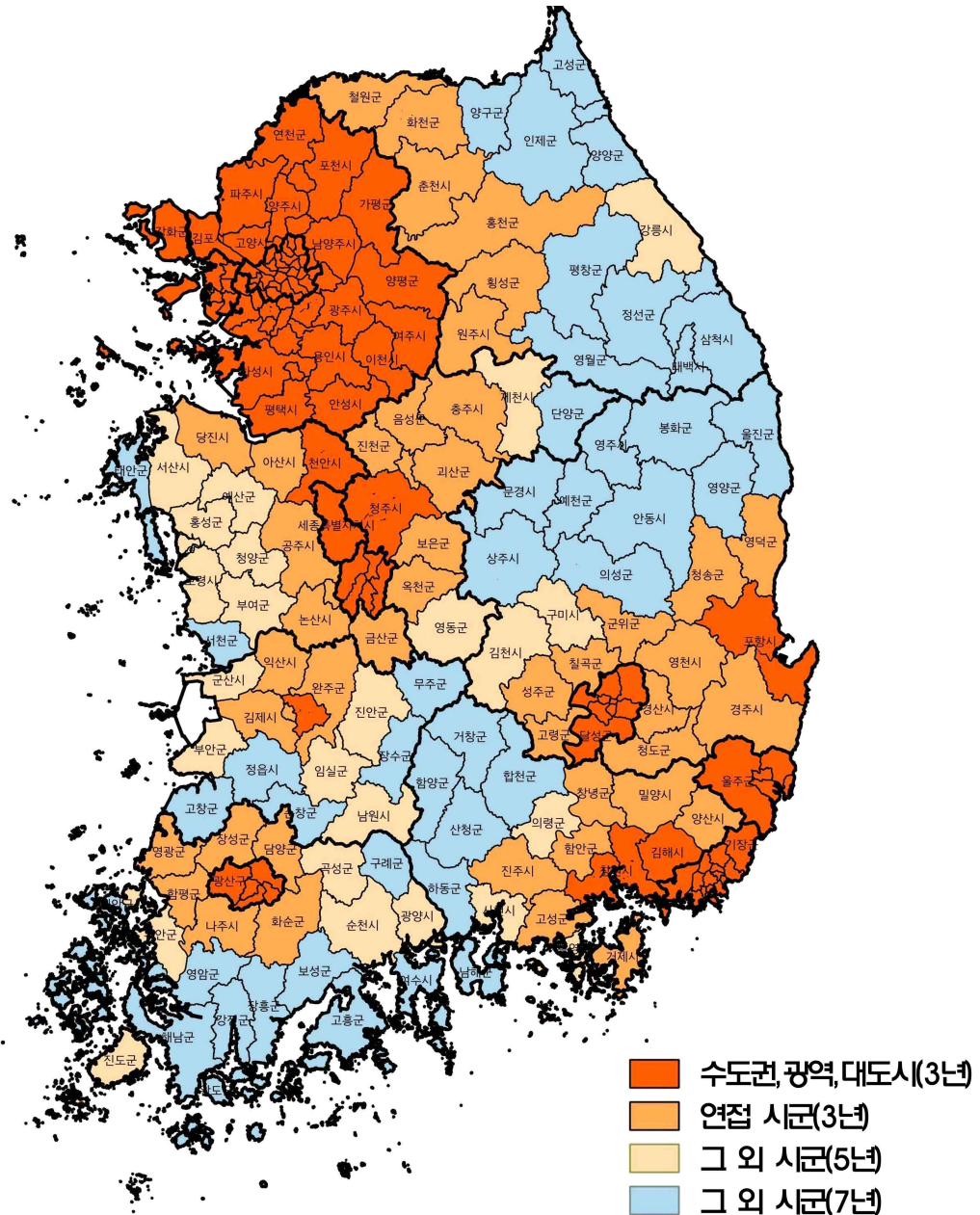
3. 성장관리계획구역 관련계획 검토

- 도입배경
 - 성장관리계획의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정
- 제도 주요내용
 - 개발압력이 높은 지역에 대해 기반시설 설치·변경, 건축물 용도 등에 관한 방향을 미리 설정하여 계획적인 개발을 유도하는 계획
 - 성장관리계획제도 수립은 지자체 재량이며, 수립시 계획에 적합한 개발행위만 허용
 - 대상지역은 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 개발압력이 높은 지역 중심으로 계획 수립
 - 성장관리계획 내용은 기반시설 배치·규모, 건축물 용도·건폐율·용적률 계획 및 배치·형태·색채·높이, 환경관리 및 경관계획 등
- 제도 변천 과정
 - 2014년 제도의 도입 이후 4차례 개정을 통한 대상지역과 인센티브의 확대
 - 1) 제도도입 : 2014년 최초 도입 시 유보용도지역에 한해 수립하고, 인센티브 중 허용용도는 판매시설, 개발밀도는 계획관리지역에만 부여
 - 2) 1차개정(2015년) : 보존용도지역도 전체 수립면적의 20% 이하 범위에서 포함할 수 있게 하고, 인센티브로 계획관리내 공장업종제한 폐지 추가
 - 3) 2차개정(2016년) : 건폐율에 한해 계획관리지역에만 부여하던 개발밀도 인센티브를 자연 녹지지역 및 생산관리지역에도 제공
 - 4) 3차개정(2017년) : 보존용도지역 면적을 20% 이내로 제한하는 근거가 미약해 모든 비시가화면적을 성장관리방안 수립대상으로 확대
 - 5) 4차개정(2021년) : 계획관리지역 내 성장관리계획 수립 의무화 등
 - 계획관리지역 내 성장관리계획을 수립한 경우에만 공장 및 제조업소의 입지가 허용되어, 계획관리지역 내 성장관리계획 수립 의무화
 - 기존건축물 특례 : 성장관리계획구역 내 기존 건축물이 성장관리계획에 부합하지 않는 경우에도 종전 용도로 계속 사용을 허용
 - 구역 경계의 적정성 등을 5년마다 재검토

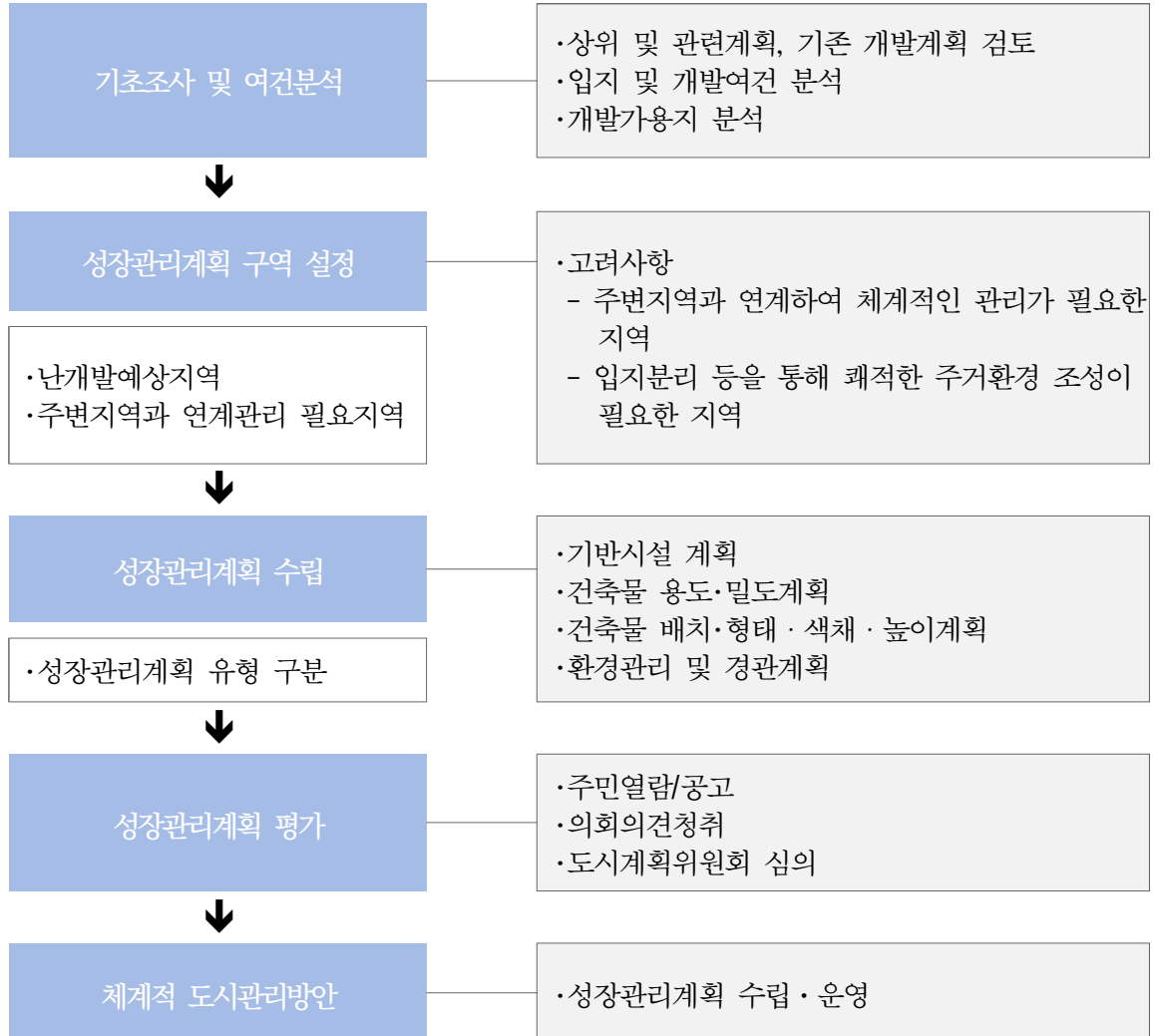
V. 성장관리계획구역 설정

○ 성장관리계획 수립의 필요성

- 2021년 성장관리계획제도 개정에 따라 비수도권중 그 외 시군(5년)에 해당하는 강릉시는 5년의 유예기간이 끝나는 2026년 1월부터 개정된 성장관리계획제도를 시행해야 함



4. 수립 절차



2 설정 기준

1. 기본방향 설정

- 강릉시 비도시지역 개발행위의 기본방향을 미리 설정하여 계획적 개발 유도
- 성장관리계획 수립 검토 대상지역 중 개발사업이 예정되어 있거나 개발이 불가능한 지역을 제외한 지역을 성장관리계획구역으로 설정

2. 경계 설정 기준

■ 경계설정 원칙

- 성장관리계획의 목적 달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정
- 도로, 하천 등 특색 있는 지형·지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 설정
- 용도지역선 및 주변 지구·구역 경계선을 기준으로 성장관리계획구역 설정
- 자연지형의 훼손을 최소화할 수 있는 경계 설정
- 성장관리계획 수립 시 기반시설 연계를 위해 필요한 지역을 포함하여 설정

■ 관련법규 근거

[관련법규 내용]

| 구 분 | 내 용 |
|--------------------|---|
| 성장관리계획수립지침 | <p>3-2-2. 성장관리계획구역의 경계는 다음 기준에 따라 설정한다.</p> <p>(1) 성장관리계획의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정한다.</p> <p>(2) 도로, 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시 한다. 이 경우 지적도는 축척 3천분의 1 부터 6천분의 1로 작성한다</p> |
| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 | <p>제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등)</p> <p>①특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다</p> |

3 개발가능지 분석

- 타 법령 등에 의한 규제로 인하여 개발이 불가능한 지역(보전산지, 농업진흥지역, 공원, 도시개발사업(예정)구역, 개발제한구역 등)을 제외한 개발가능지역 도출

| 구분 | 면적(km ²) | 세부내용 |
|-------|----------------------|---|
| 합 계 | 202 | 강릉시 자연녹지지역, 계획·생산관리지역 |
| 기개발지 | 3.4 | 취락지구, 지구단위계획, 개발확정지역(개발단지 등) |
| 개발불능지 | 102.9 | 표고, 경사, 생태자연도 및 임상도, 수계, 산지 중 토지적성평가(가,나 등급) 및 산림청 소관 국유림 |
| 개발억제지 | 17.8 | 군사시설보호구역, 야생동식물 보호구역, 보존산지, 도시자연공원 및 국·도립공원, 문화재보호구역, 농업진흥지역, 백두대간 보호구역, 교통시설, 공간시설, 방재시설, 보건위생시설, 보호지구 |
| 개발가능지 | 77.9 | 기개발지·개발불능지·개발억제지를 제외한 지역 |

4 성장관리계획구역 설정

- 주거·산업·관광 등 분리를 통한 환경 조성 및 난개발 방지를 위해 성장관리계획구역으로 지정
- 면적 :77.9km²

[성장관리계획구역 지정도]



5 성장관리계획 유형 및 관리방안

1. 기본방향

- 성장관리계획의 유형 구분은 공장 등 건축물의 밀집도, 토지이용현황 등을 고려하여 2개 유형으로 설정
 - 일반형 : 무질서한 개발의 관리가 필요한 지역으로서 유도형 이외의 구역
 - 유도형 : 지역사회의 활력을 불어넣기 위해 체계적으로 개발과 정비가 필요한 지역

2. 유형 경계 설정기준

- 유사한 토지이용을 보이는 지역은 하나의 유형으로 분류
- 서로 다른 토지이용을 보이는 지역은 지형, 현황도로, 지적 등을 고려하여 구분하고 토지이용현황을 기준으로 해당 지역의 유형을 결정

3. 성장관리계획 유형 및 기본방향

- 성장관리계획의 유형, 구분 기준 및 면적 분포는 다음과 같음

| 유 형 | | 구분기준 | 비 고 |
|-----|-----|--|-----------------------|
| 일반형 | | · 무질서한 개발의 관리가 필요한 지역으로, 성장관리계획구역 중 유도형이 아닌 구역 | A=72.9km ² |
| 유도형 | 산업형 | · 고속도로 IC에서 2km 이내로 접근성이 우수한 지역 · 인근 산업단지가 조성된 지역과 인접한 지역 | A=0.39km ² |
| | 관광형 | · 해안 반경 500m 지역 내 양호한 입지여건으로 개발이 예상되는 지역 선정 ※ 500m 설정 사유 : 강릉시 경관기본계획 해안거리 가이드라인 中 해안연접관리구역 유형 적용 | A=1.90km ² |
| | 주거형 | · 주거밀집지역(50m이내 주택 5호 이상이 밀집한 지역)을 중심으로 설정한 구역 · 읍·면사무소 인근의 주거 밀집지역 | A=2.71km ² |

주거, 관광지, 공장 분포 등을 고려한 유형화로 성장관리의 체계적 관리방안 수립

VI. 성장관리계획 수립

- ① 기본 방향
- ② 성장관리계획 구역 설정
- ③ 부문별 성장관리계획
- ④ 성장관리계획의 적용

VI. 성장관리계획 수립

1 기본 방향

1. 성장관리계획 수립 방향

- 강릉시의 지역경제 활성화를 위한 관광 및 산업 생산의 활동으로 집약화를 유도하여 체계적인 관광 및 산업시설의 시스템의 육성을 필요함
- 성장관리계획구역은 자연녹지지역 및 계획관리지역, 생산관리지역을 대상으로 하며, 기능의 집중화가 필요한 지역은 유도형(산업, 관광, 주거형) 성장관리계획으로 지정하였으며, 그 외의 지역은 일반형 성장관리계획으로 지정

2. 성장관리계획 수립기준

가. 강릉시 성장관리계획 수립기준

1) 유형구분 기준

- 일반형과 유도형으로 구분이 되며 유도형은 크게 산업형, 관광형, 주거형으로 나뉨
 - 산업형 : 고속도로 IC에서 2km 이내로 접근성이 우수한 지역, 인근 산업단지가 조성된 지역과 인접한 지역
 - 관광형 : 해안 반경 500m 지역 내 양호한 입지여건으로 개발이 예상되는 지역을 선정
 - 주거형 : 주거밀집지역 중심으로 설정한 구역으로, 주택 5호 이상이며, 주택간 거리가 반경 50m 이내에 밀집한 지역이거나, 읍·면사무소 인근 주거 밀집지역
- 성장관리계획 구역은 개발 수요에 대응할 수 있도록 최소 면적(10,000㎡ 이상) 지정

[강릉시 성장관리계획 구역 수립기준]

| 구 분 | | 구역 수립기준 |
|-----|-----|--|
| 일반형 | | - 무질서한 개발의 관리가 필요한 지역으로, 성장관리계획구역 중 유도형이 아닌 구역 |
| 유도형 | 산업형 | - 고속도로 IC에서 2km 이내로 접근성이 우수한 지역 - 인근 산업단지가 조성된 지역과 인접한 지역 |
| | 관광형 | - 해안 반경 500m 지역 내 양호한 입지여건으로 개발 예상되는 지역 ※ 500m 설정 사유 : 강릉시 경관기본계획 해안거리 가이드라인 중 해안 연접 관리구역 유형 적용 |
| | 주거형 | - 주거밀집지역(50m 이내 주택 5호 이상이 밀집한 지역)을 중심으로 설정한 구역 - 읍·면사무소 인근 주거 밀집지역 |

3. 성장관리계획 세부항목 설정

- 기반시설 : 도로, 주차장 등 조성 기준 제시
- 건축물 용도 : 유형별 허용·권장·불허 용도 계획
- 건축물 밀도 : 건폐율 및 용적률 완화에 대한 기준·상한 기준 및 인센티브 운용
- 건축물 배치·형태·색채 : 건축물의 지붕 등 조성 기준 제시
- 환경관리 및 경관 : 옹벽 녹화, 지형 순응형 개발 등

[성장관리계획구역 유형별 현황]

● : 주요개발항목, ○ : 일반개발항목

| 개발행위 구분 | 개발행위 현황 | | | | |
|------------|----------|-----|----|----|--|
| | 기반 시설 | 건축물 | 경관 | 환경 | 개발주요내용 |
| 지형훼손 | ○ | - | ● | ○ | ·산지 내 개발행위 증가, 지형훼손 우려 ·과도한 옹벽발생 및 인공구조물 노출 ·지형에 순응하지 않는 도로 |
| 주택 | ● | ● | ○ | ○ | ·주택 입지지역에 개발행위허가 증가로 기반시설 부족 ·개별 입지에 따른 경관 부조화 |
| 근생 | ● | ● | ● | ○ | ·간선도로변 근생(제조업소), 자원 순환시설 입지로 외관 및 경관 부조화 ·근린생활시설 변 보도 및 공공공지 부족 |
| 주·공혼재 | ○ | ● | ● | ○ | ·최근 개발행위허가의 대부분은 근린 생활시설이나 제조업소로, 기존 주택 입지지역에 침투 ·주거와 비주거시설의 용도 혼재가 심화되고 있음 |
| 좁은가로 | ● | - | ○ | ○ | ·개별적인 개발행위에 따라 도로 등 기반시설 여건이 열악함 ·성장관리계획 수립을 통한 기반시설 정비 유도 필요 |

기반시설 계획

·도로
·주차장

건축물 계획

·용도
·밀도
·배치·형태·색채

경관·환경 계획

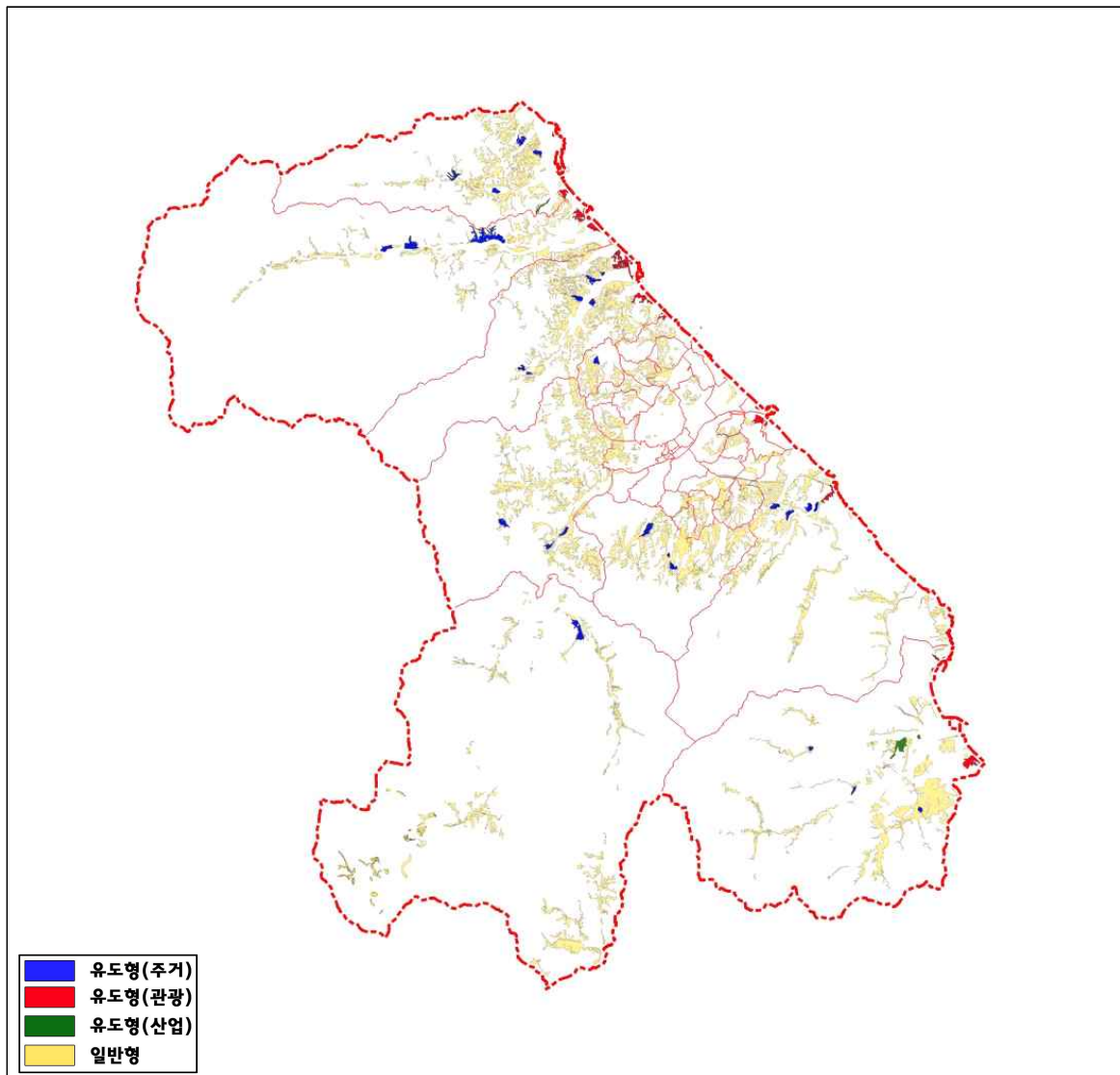
·건축물 경관
·환경관리계획
·지형순응개발

2 성장관리계획 구역 설정

1. 성장관리계획 구역 설정(총괄)

- 성장관리계획의 유형 및 기본방향에 따라 유형을 구분한 결과는 다음과 같음
- 일반형은 읍·면·동 각 지역별 1개씩 분류하여, 총 9개의 일반형 선정
- 유도형은 산업형 2개, 관광형 12개, 주거형 24개로 총 38개의 유도형 선정

[강릉시 성장관리계획구역 총괄도]



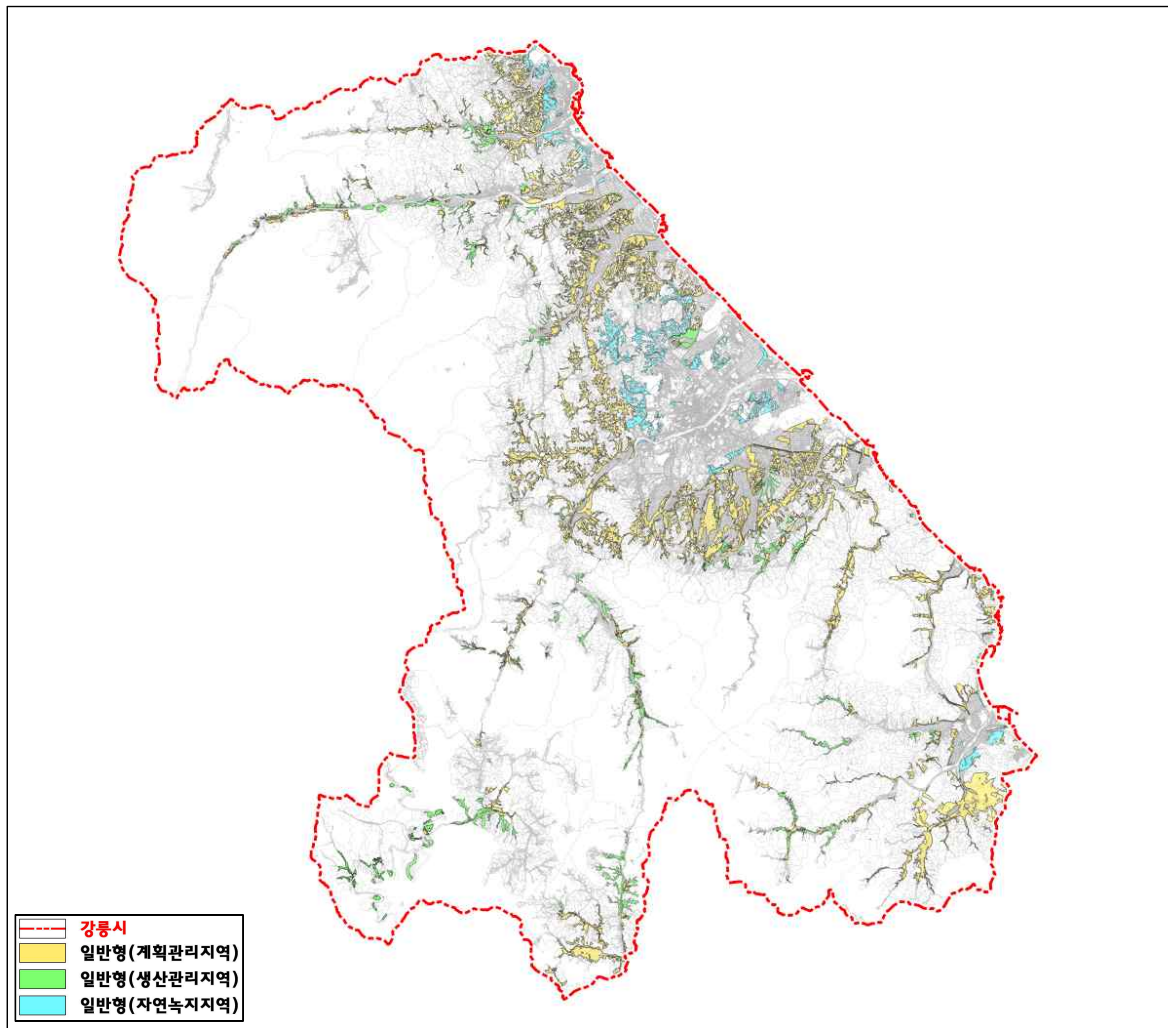
2. 성장관리계획 구역 설정(일반형)

- 총 77.9km²의 면적이 선정되었으며, 그 중 일반형은 72.9km²의 면적을 보이고 있음
- 일반형을 읍·면·동 별로 구분시, 동지역이 가장 많은 지역을 가지고 있음

| 구 분 | 면 적(km ²) | 비 고 |
|------|-----------------------|-----|
| 합 계 | 72.9 | - |
| 주문진읍 | 6.7 | 1개소 |
| 성산면 | 9.5 | 1개소 |
| 왕산면 | 7.8 | 1개소 |
| 구정면 | 6.9 | 1개소 |
| 강동면 | 8.0 | 1개소 |
| 옥계면 | 9.5 | 1개소 |
| 사천면 | 8.5 | 1개소 |
| 연곡면 | 5.3 | 1개소 |
| 동지역 | 10.7 | 1개소 |

※ 일반형 9개(읍·면별 각 1개, 동지역 1개)

[용도지역별 성장관리계획 구역(일반형)]



3. 성장관리계획 구역 설정(유도형)

- 총 77.9km²의 면적이 선정되었으며, 그 중 유도형은 약 5.0km²의 면적을 보이고 있음
- 유도형은 산업형 2개, 관광형 12개, 주거형 24개로 총 38개로 분류되었음

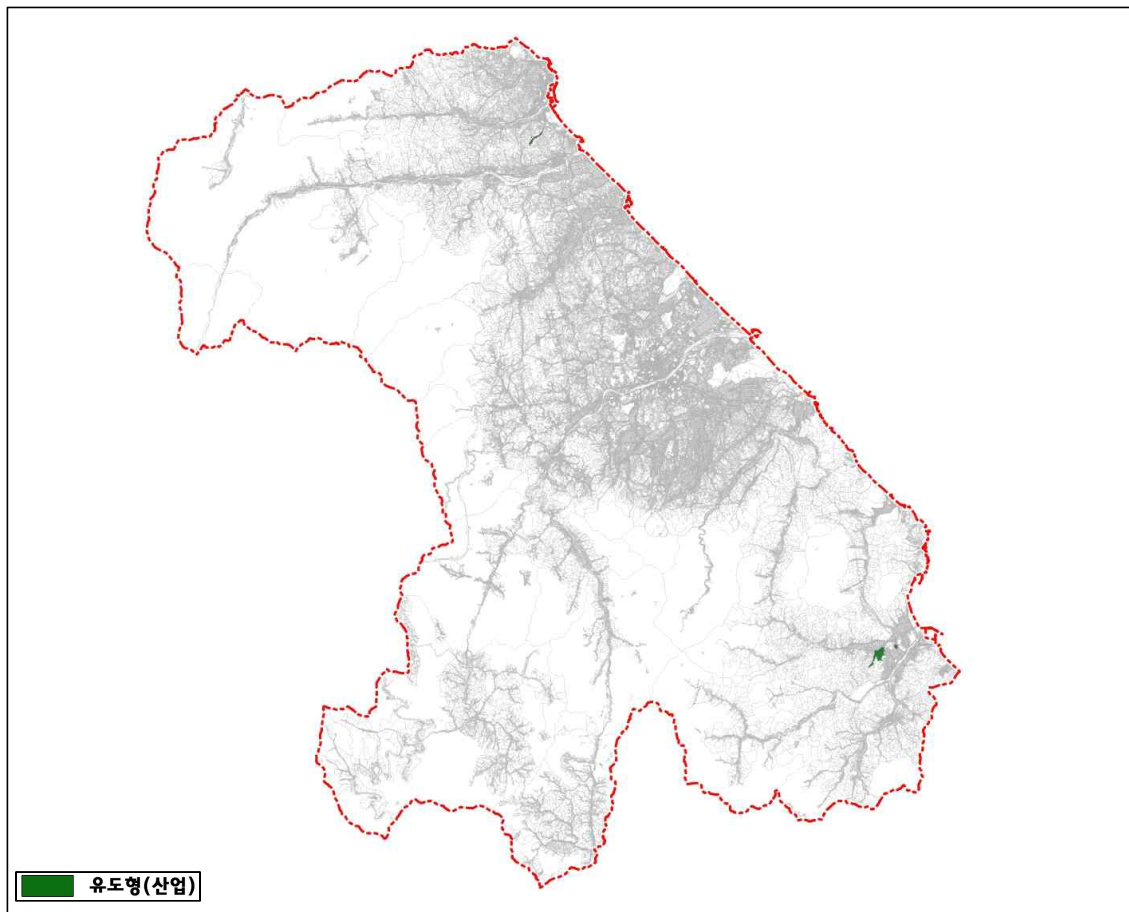
| 유형별 | 위 치 | 면적(m ²) |
|---------------|-----------------------|--------------------------|
| 합 계 | - | 5.0km² |
| 산업형 소계 | - | 0.39 |
| 산업형 1 | • 주문진읍 교향리 1164 인근 | 0.08 |
| 산업형 2 | • 옥계면 낙풍리 299-2 인근 | 0.31 |
| 관광형 소계 | - | 1.90 |
| 관광형 1 | • 주문진읍 주문리 5 인근 | 0.04 |
| 관광형 2 | • 연곡면 영진리 360-45 인근 | 0.10 |
| 관광형 3 | • 연곡면 영진리 218 인근 | 0.36 |
| 관광형 4 | • 사천면 사천진리 280-2 인근 | 0.40 |
| 관광형 5 | • 사천면 방동리 161-1 인근 | 0.14 |
| 관광형 6 | • 사천면 산대월리 170-2 인근 | 0.05 |
| 관광형 7 | • 강동면 안인진리 113-1 인근 | 0.17 |
| 관광형 8 | • 옥계면 금진리 138 인근 | 0.06 |
| 관광형 9 | • 옥계면 금진리 150-5 인근 | 0.03 |
| 관광형 10 | • 옥계면 도직리 42-2 인근 | 0.28 |
| 관광형 11 | • 안현동 244 인근 | 0.06 |
| 관광형 12 | • 병산동 198 인근 | 0.21 |
| 주거형 소계 | - | 2.71 |
| 주거형 1 | • 주문진읍 주문리 1199-44 인근 | 0.12 |
| 주거형 2 | • 주문진읍 주문리 1102-1 인근 | 0.08 |
| 주거형 3 | • 주문진읍 장덕리 937 인근 | 0.09 |
| 주거형 4 | • 주문진읍 장덕리 266 인근 | 0.07 |
| 주거형 5 | • 연곡면 행정리 285-6 인근 | 0.51 |
| 주거형 6 | • 연곡면 퇴곡리 529-13 인근 | 0.30 |
| 주거형 7 | • 사천면 판교리 521 인근 | 0.13 |
| 주거형 8 | • 사천면 석교리 457-1 인근 | 0.09 |
| 주거형 9 | • 사천면 덕실리 740 인근 | 0.07 |
| 주거형 10 | • 사천면 사기막리 166 인근 | 0.05 |
| 주거형 11 | • 사천면 사기막리 343 인근 | 0.02 |
| 주거형 12 | • 성산면 구산리 240 인근 | 0.07 |
| 주거형 13 | • 성산면 오봉리 255 인근 | 0.06 |
| 주거형 14 | • 성산면 어흘리 553-4 인근 | 0.10 |
| 주거형 15 | • 구정면 여찬리 275 인근 | 0.15 |
| 주거형 16 | • 구정면 학산리 1229-3 인근 | 0.09 |
| 주거형 17 | • 왕산면 도마리 329-18 인근 | 0.22 |
| 주거형 18 | • 강동면 상시동리 132 인근 | 0.08 |
| 주거형 19 | • 강동면 모전리 346-13 인근 | 0.09 |
| 주거형 20 | • 강동면 안인리 594-8 인근 | 0.14 |
| 주거형 21 | • 옥계면 북동리 461 인근 | 0.03 |
| 주거형 22 | • 옥계면 산계리 348-5 인근 | 0.04 |
| 주거형 23 | • 옥계면 남양리 245 인근 | 0.04 |
| 주거형 24 | • 대전동 561-25 인근 | 0.07 |

가. 성장관리계획 유형 : 유도형(산업형)

- 유도형은 5.0km²의 면적을 보이고 있으며, 그 중 산업형은 0.39km² 면적을 차지함
- 유도형(산업형)은 주문진읍에 1개소, 옥계면에 1개소 총 2개소가 위치함

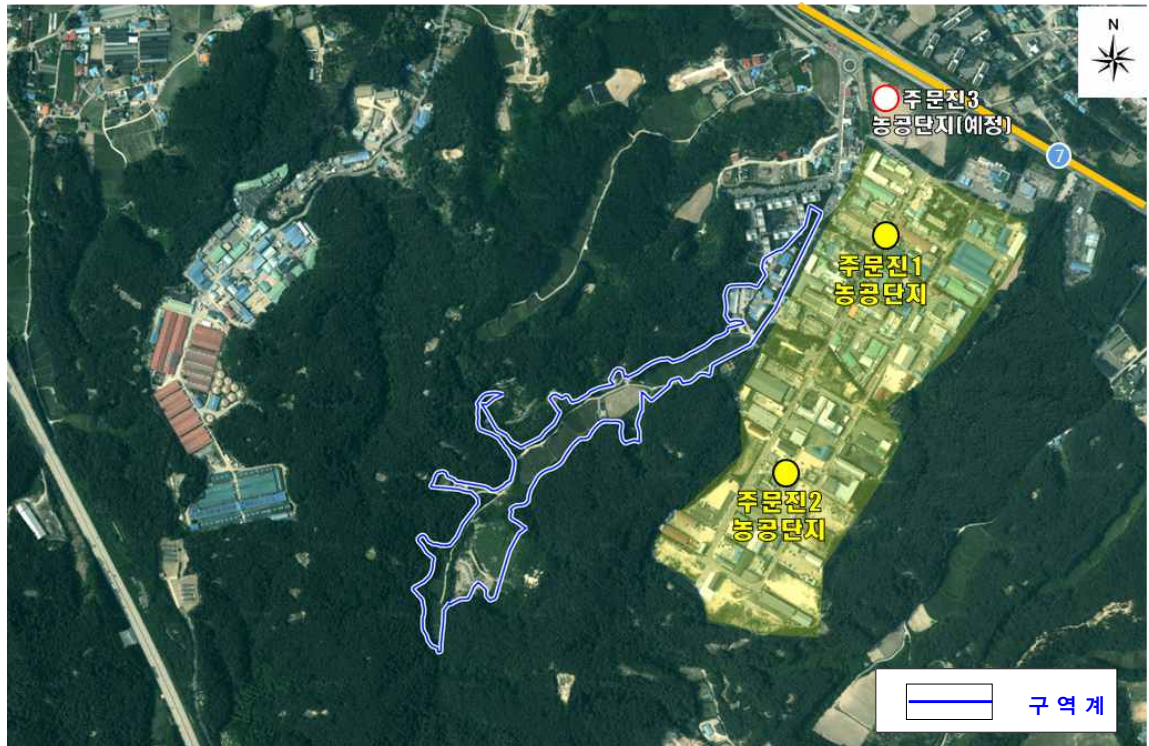
| 구 분 | 면 적(km ²) | 비 고 |
|------|-----------------------|-----|
| 합 계 | 0.39 | 2개소 |
| 주문진읍 | 0.08 | 1개소 |
| 성산면 | - | - |
| 왕산면 | - | - |
| 구정면 | - | - |
| 강동면 | - | - |
| 옥계면 | 0.31 | 1개소 |
| 사천면 | - | - |
| 연곡면 | - | - |
| 동지역 | - | - |

[유도형별 성장관리계획 구역(산업형)]



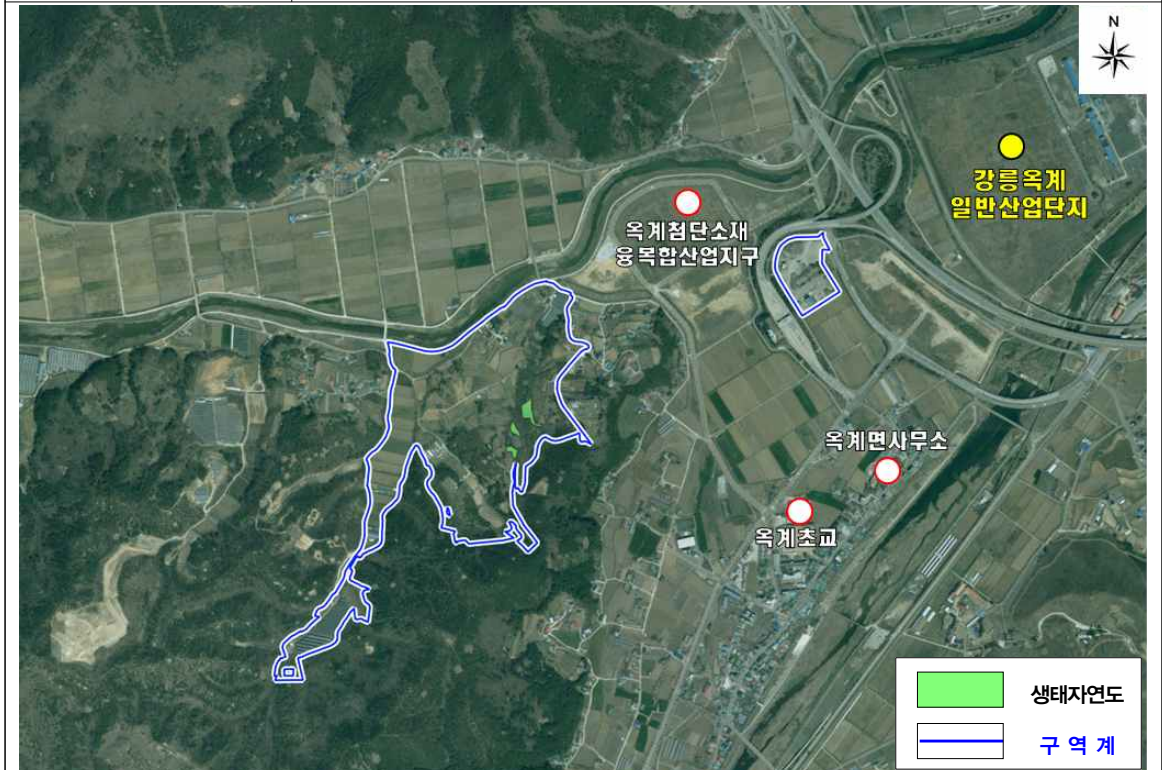
1) 산업형1

| 산업형 1 성장관리계획구역 | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|--------|------|--------|------|--------|----|-----|--------|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | | | |
| | | | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 주문진읍 교향리 1164 인근 | | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 74,113 | | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 | |
| | 면적(㎡) | 74,113 | 68,399 | | - | | 5,714 | | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 92.3 | | - | | 7.7 | | - | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | | 나등급 | | 다등급 | | 라등급 | 마등급 |
| | 면적(㎡) | 74,113 | - | | - | | - | | - | 74,113 |
| | 비율(%) | 100.0 | - | | - | | - | | - | 100.0 |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | | |
| | 개 소 | 6 | - | 2 | 1 | 2 | - | 1 | | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 계획관리지역 및 자연녹지지역• 주문진농공단지와 인접하여 있어, 향후 공장 및 제조업소 시설의 입지가 용이함• 동해대로 및 동해고속도로와도 인접하고 있어, 접근성이 우수함 | | | | | | | | |



2) 산업형2

| 산업형 2 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|---------|------|--------|------|--------|----|---------|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | | |
| | | | | ● | | | | | |
| 위 치 | | 옥계면 낙풍리 299-2 인근 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 311,359 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 |
| | 면적(㎡) | 311,359 | 286,013 | | - | | 25,346 | | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 91.9 | | - | | 8.1 | | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | | 나등급 | | 다등급 | | 라등급 |
| | 면적(㎡) | 311,359 | - | | - | | 290 | | 234,676 |
| | 비율(%) | 100.0 | - | | - | | 0.1 | | 75.4 |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 14 | 3 | 5 | - | 3 | - | 3 | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none"> 대상지역 대부분이 계획관리지역 옥계IC와 인접하며, 옥계일반산업단지와 인접한 위치에 있음 옥계TG 및 옥계일반산업단지와 인접하고 있어, 향후 공장 및 관련 시설의 입지가 용이함 | | | | | | | |

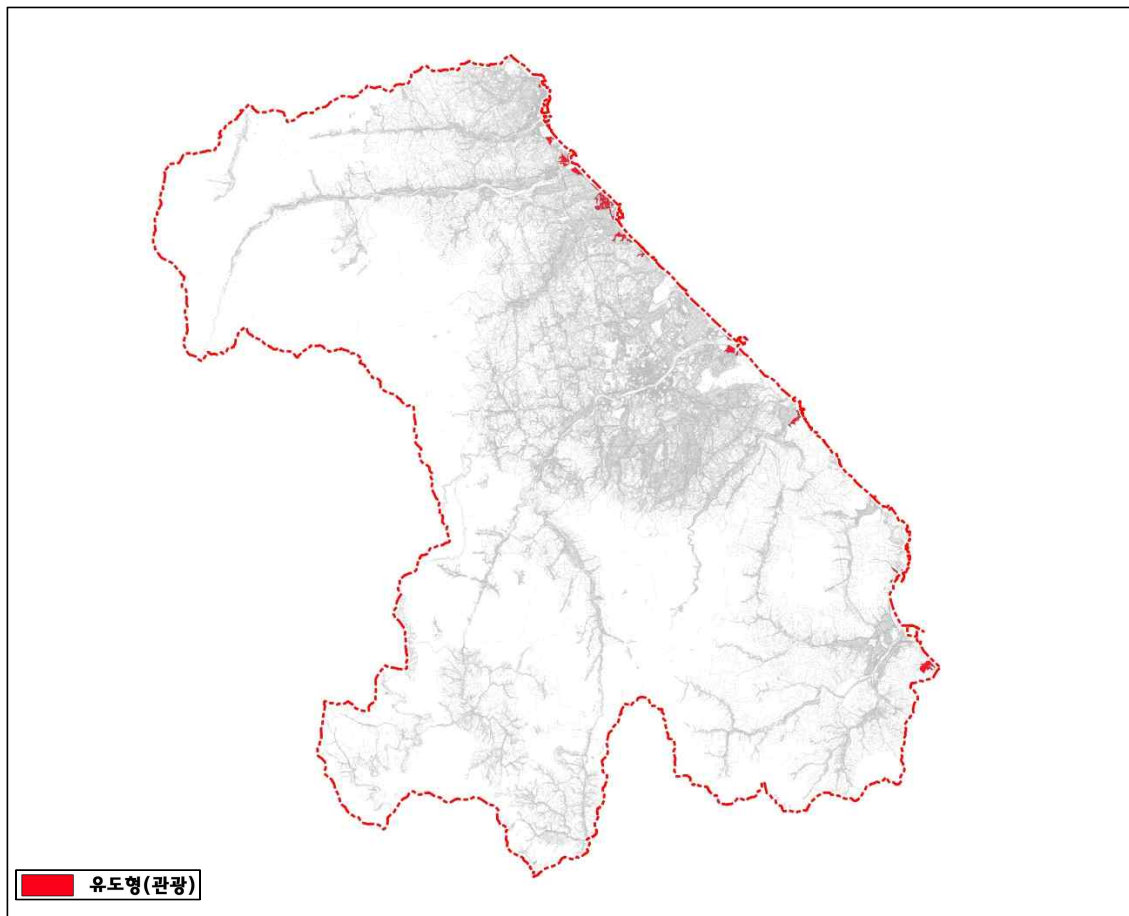


나. 성장관리계획 유형 : 유도형(관광형)

- 유도형은 5.0km²의 면적을 보이고 있으며, 그 중 관광형은 1.90km² 면적을 차지함
- 유도형(관광형)은 총 12개소가 위치하고 있으며, 사천면에 가장 많이 분포하고 있음

| 구 분 | 면 적(km ²) | 비 고 |
|------|-----------------------|------|
| 합 계 | 1.90 | 12개소 |
| 주문진읍 | 0.04 | 1개소 |
| 성산면 | - | - |
| 왕산면 | - | - |
| 구정면 | - | - |
| 강동면 | 0.17 | 1개소 |
| 옥계면 | 0.37 | 3개소 |
| 사천면 | 0.59 | 3개소 |
| 연곡면 | 0.46 | 2개소 |
| 동지역 | 0.27 | 2개소 |

[유도형별 성장관리계획 구역(관광형)]



1) 관광형1

| 관광형 1 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|--------|--------|--------|--------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 주문진읍 주문리 5 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 38,338 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 38,338 | - | - | 38,338 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 100.0 | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 38,338 | - | - | - | 37,808 | 530 | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 98.6 | 1.4 | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 7 | 3 | 2 | - | - | - | 2 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">대상지는 용도지역상 자연녹지지역소돌해변 인근 농어촌민박이 주로 위치해 있어, 이를 활용한 유도형(관광형) 성장관리계획 구역 수립도시지역과 연결하고 있으며, 소돌해변이 인근에 분포하고 있어 개발 가능성이 높음 | | | | | | |

보전산지

구역계

2) 관광형2

| 관광형 2 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|--------|--------|---------|------|---------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 연곡면 영진리 360-45 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 103,279 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 103,279 | - | - | 103,279 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 100.0 | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 103,279 | - | - | - | - | 103,279 | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | - | 100.0 | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 10 | 4 | 6 | - | - | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 자연녹지지역• 도시지역 인근으로 편의시설들이 주로 위치하고 있으며, 영진해변 인근 농어촌민박이 들어서 있음. 추가적인 개발을 유도하기 위하여 유도형(관광형)으로 지정• 도시지역과 연결하고 있으며, 영진해변이 인근에 분포하고 있어 개발 가능성이 높음 | | | | | | |

구역계

3) 관광형3

| 관광형 3 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|--------|--------|---------|---------|---------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 연곡면 영진리 218 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 354,482 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 354,482 | - | - | 354,482 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 100.0 | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 354,482 | - | - | 131 | 118,444 | 235,907 | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 0.0 | 33.4 | 66.6 | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 64 | 48 | 9 | - | 2 | - | 5 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 자연녹지지역• 연곡해변 및 영진항 인근으로 농어촌민박 등이 주로 위치하고 있으며, 해안가의 특성을 살려, 숙박시설 및 근린생활시설 등 추가적인 개발을 장려하기 위해 유도형(관광형)으로 지정• 연곡해변과 영진항이 근처에 있어, 대상지의 개발 가능성이 높음 | | | | | | |

임상도(4등급이상)

구역계

4) 관광형4

| 관광형 4 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|---------|------|---------|---------|---------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | 관광형 | | |
| | | | | | | ● | | |
| 위 치 | | 사천면 사천진리 280-2 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 398,229 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | 기타 |
| | 면적(㎡) | 398,229 | 203,214 | | - | | 195,015 | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 51.1 | | - | | 48.9 | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 398,229 | - | - | 175,156 | 223,073 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 44.0 | 56.0 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 64 | 50 | 6 | - | 4 | - | 4 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">대상지는 용도지역상 자연녹지지역 및 계획관리지역하평해변 및 사천진항 인근으로 농어촌민박 및 음식점들이 주로 분포하고 있으며, 부가적인 추가 개발을 장려하기 위해 유도형(관광형) 지정 | | | | | | |

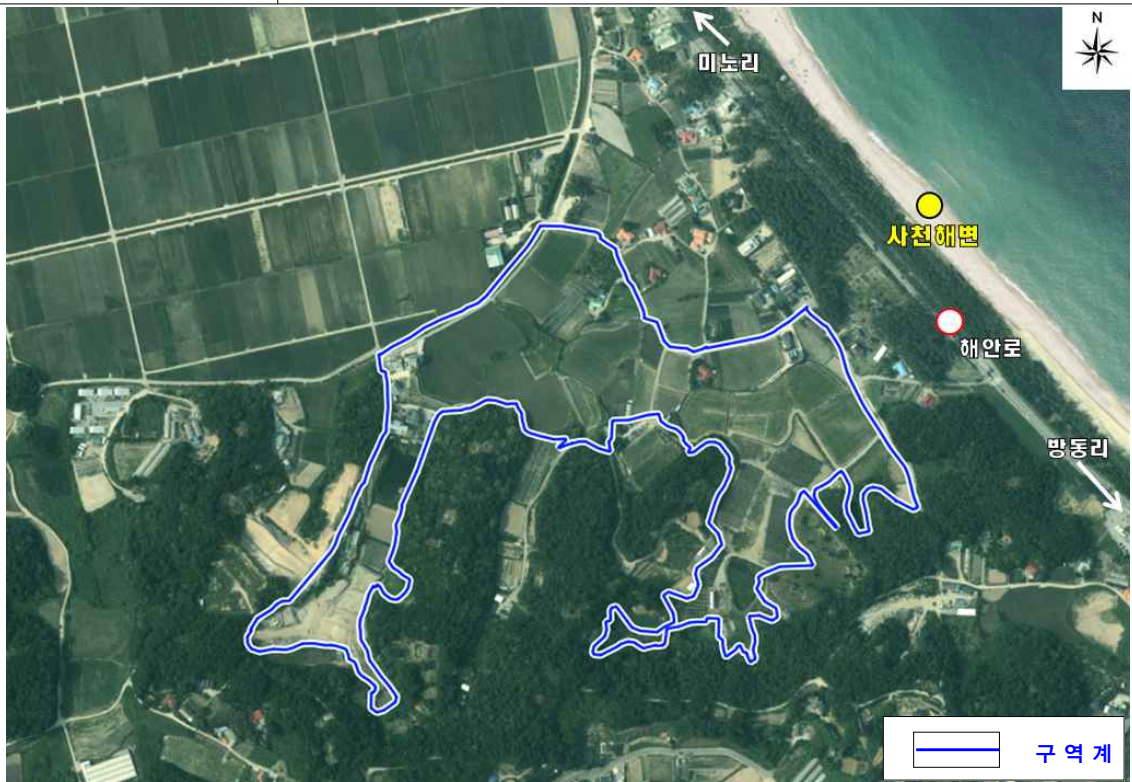
생태자연도

유원지

구역계

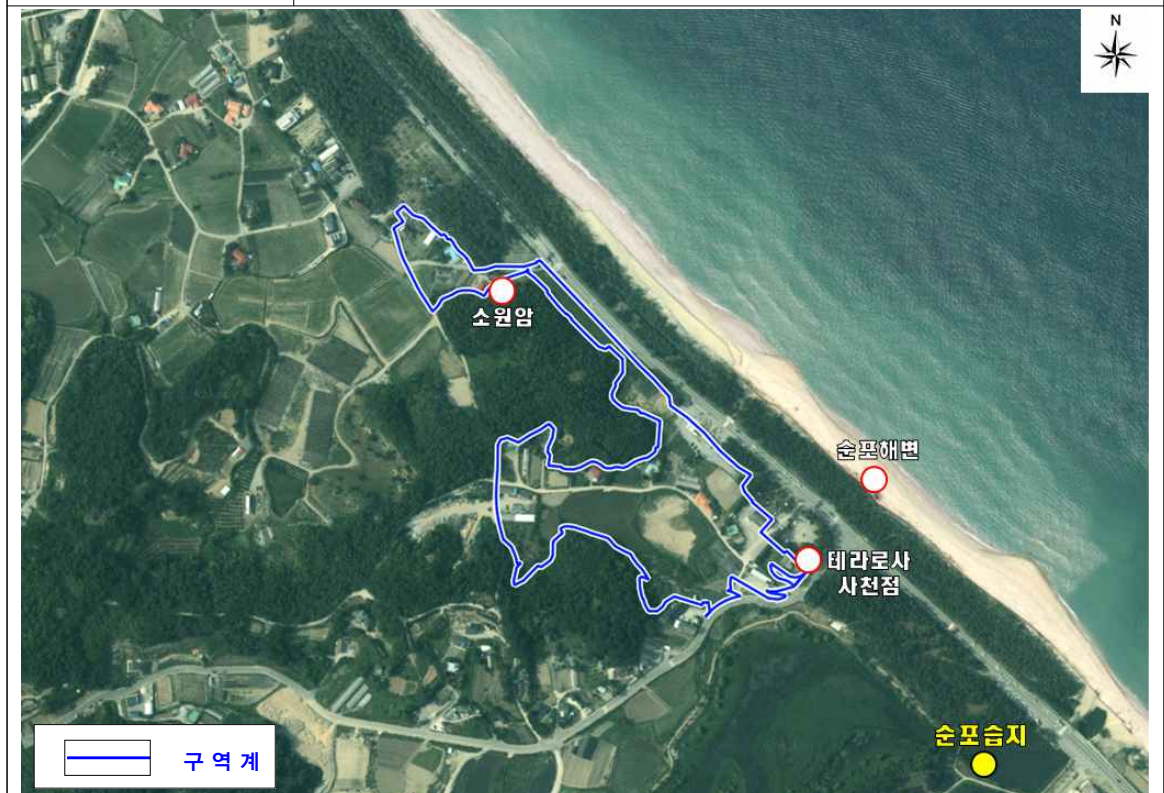
5) 관광형5

| 관광형 5 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|---------|------|--------|---------|--------|-----|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 사천면 방동리 161-1 인근 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 139,901 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 |
| | 면적(㎡) | 139,901 | 139,901 | | - | | - | | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | | - | | - | | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 139,901 | - | - | - | 139,901 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 100.0 | - | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 10 | 9 | - | - | 1 | - | - | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">대상지는 전체가 용도지역상 계획관리지역사천해수욕장 인근으로 현재 숙박시설들이 주로 분포하고 있으며, 부가적인 추가 개발을 장려하기 위해 유도형(관광형)으로 지정 | | | | | | | |



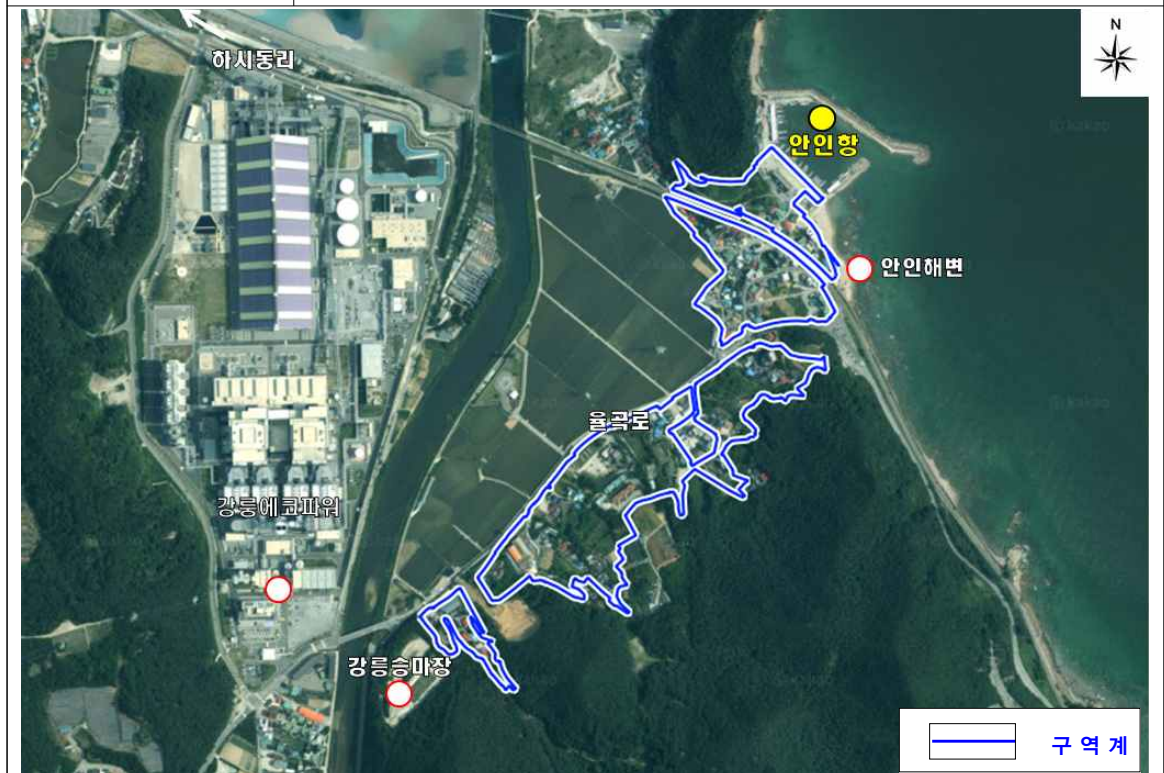
6) 관광형6

| 관광형 6 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|--------|--------|--------|--------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 사천면 산대월리 170-2 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 51,190 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 51,190 | 51,190 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 51,190 | - | - | 7,108 | 44,082 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 13.9 | 86.1 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 12 | 7 | 4 | - | - | - | 1 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역• 순포해변 인근 숙박(펜션) 시설이 주로 분포하고 있으며 인근에 순포 해변과 순포습지가 있어, 자연경관을 활용한 추가적인 개발을 유도 | | | | | | |



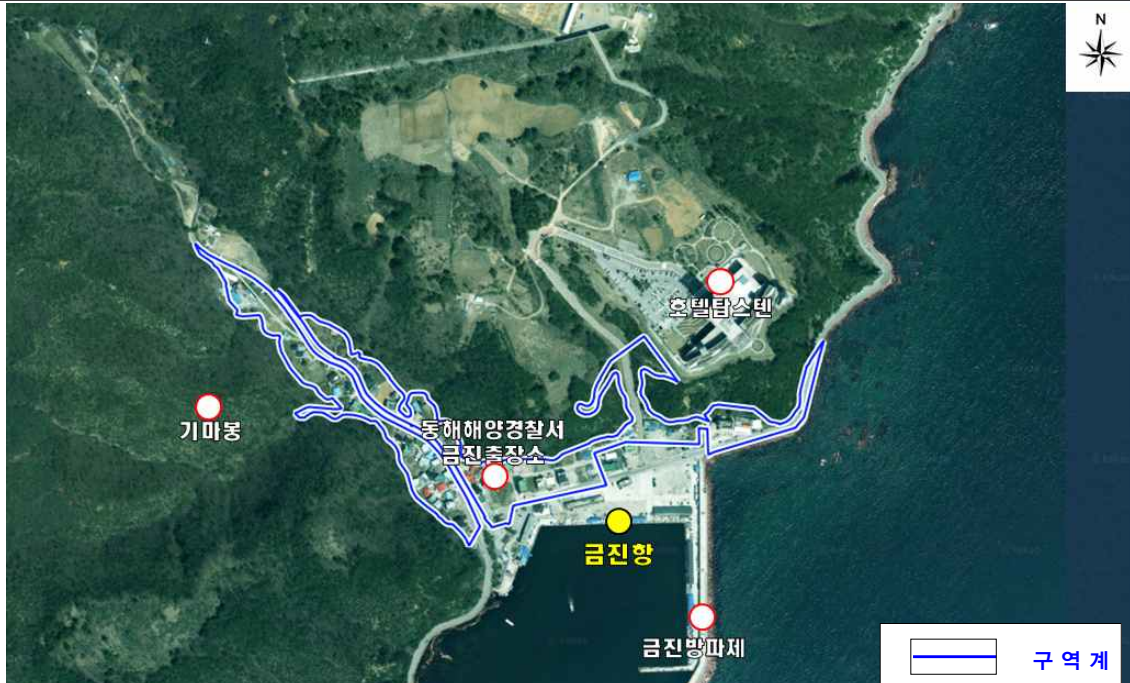
7) 관광형

| 관광형 7 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|---------|--------|---------|--------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 강동면 안인진리 113-1 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 167,601 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 167,601 | 167,601 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 167,601 | - | - | 148,210 | 19,391 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 88.4 | 11.6 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 119 | 76 | 26 | - | 2 | - | 15 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역• 안인해변 인근 숙박 및 음식점업들이 주로 분포하고 있으며, 해변 인근 추가 개발을 위해 유도형(관광형) 지정 | | | | | | |



8) 관광형8

| 관광형 8 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|--------|--------|--------|------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 옥계면 금진리 138 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 59,223 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 59,223 | 59,223 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 59,223 | - | - | 59,223 | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 100.0 | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 53 | 41 | 8 | - | - | - | 4 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역금진항 인근 숙박(호텔 및 펜션) 시설 및 음식점들이 주로 분포하고 있으며, 부가적인 추가 개발을 장려하기 위해 유도형(관광형) 지정 | | | | | | |



9) 관광형9

| 관광형 9 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|--------|------|--------|------|--------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 옥계면 금진리 150-5 인근 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 32,531 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | 기타 |
| | 면적(㎡) | 32,531 | 32,531 | | - | | - | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | | - | | - | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 32,531 | - | - | 32,531 | | - | - |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 100.0 | | - | - |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 11 | 7 | 1 | - | - | - | 3 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역금진항과 금진해변 인근에 위치한 지역으로, 현재 숙박시설(펜션)이 위치하고 있으며, 추가적인 개발을 장려하기 위해 유도형(관광형) 지정 | | | | | | |

금진항

플레이빌리지

현화로

구역계

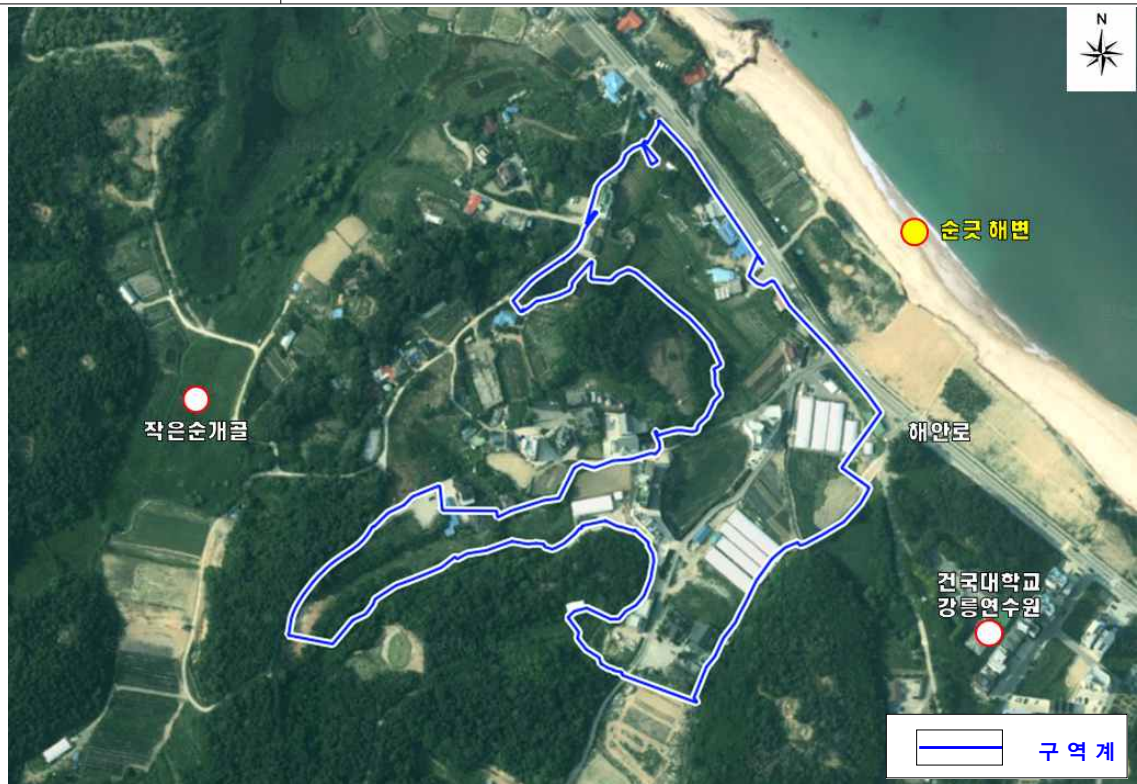
10) 관광형10

| 관광형 10 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|---|---------|------|---------|--------|--------|-----|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 옥계면 도직리 42-2 인근 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 281,387 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 |
| | 면적(㎡) | 281,387 | 281,387 | | - | | - | | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | | - | | - | | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 281,387 | - | - | 234,278 | 47,109 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 83.3 | 16.7 | - | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 50 | 37 | 3 | - | 1 | - | 9 | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">대상지는 용도지역상 계획관리지역도직해수욕장 인근 숙박(민박 및 펜션) 시설이 주로 분포하고 있으며, 추가 개발을 장려하기 위해 유도형(관광형) 지정 | | | | | | | |



11) 관광형11

| 관광형 11 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|---|--------|--------|--------|--------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | | | | | | ● | |
| 위 치 | | 안현동 244 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 59,837 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 59,837 | 59,837 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 59,837 | - | - | - | 59,837 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 100.0 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 13 | 12 | 1 | - | - | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">대상지 용도지역상 전체가 계획관리지역순곶해수욕장을 근방으로 숙박시설들이 인근에 배치되어 있어, 이와 연계한 추가적인 유도형(관광형) 선정 | | | | | | |



12) 관광형12

| 관광형 12 성장관리계획구역 | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|------|---------|--------|---------|-----|----|--|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | | |
| | | | | | | | | ● | | |
| 위 치 | | 병산동 198 인근 | | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 213,715 | | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 | |
| | 면적(㎡) | 213,715 | - | | - | | 213,715 | | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | | - | | 100.0 | | - | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | | |
| | 면적(㎡) | 213,715 | - | - | 151,516 | 62,199 | - | | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 70.9 | 29.1 | - | | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | | |
| | 개 소 | 30 | 5 | 11 | 1 | 5 | - | 8 | | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 자연녹지지역• 대상지 인근의 안목해변 강릉커피거리가 근처에 있어 인근 대상지의 개발 가능성이 높아, 추가적인 개발을 위해 유도형(관광형) 선정 | | | | | | | | |

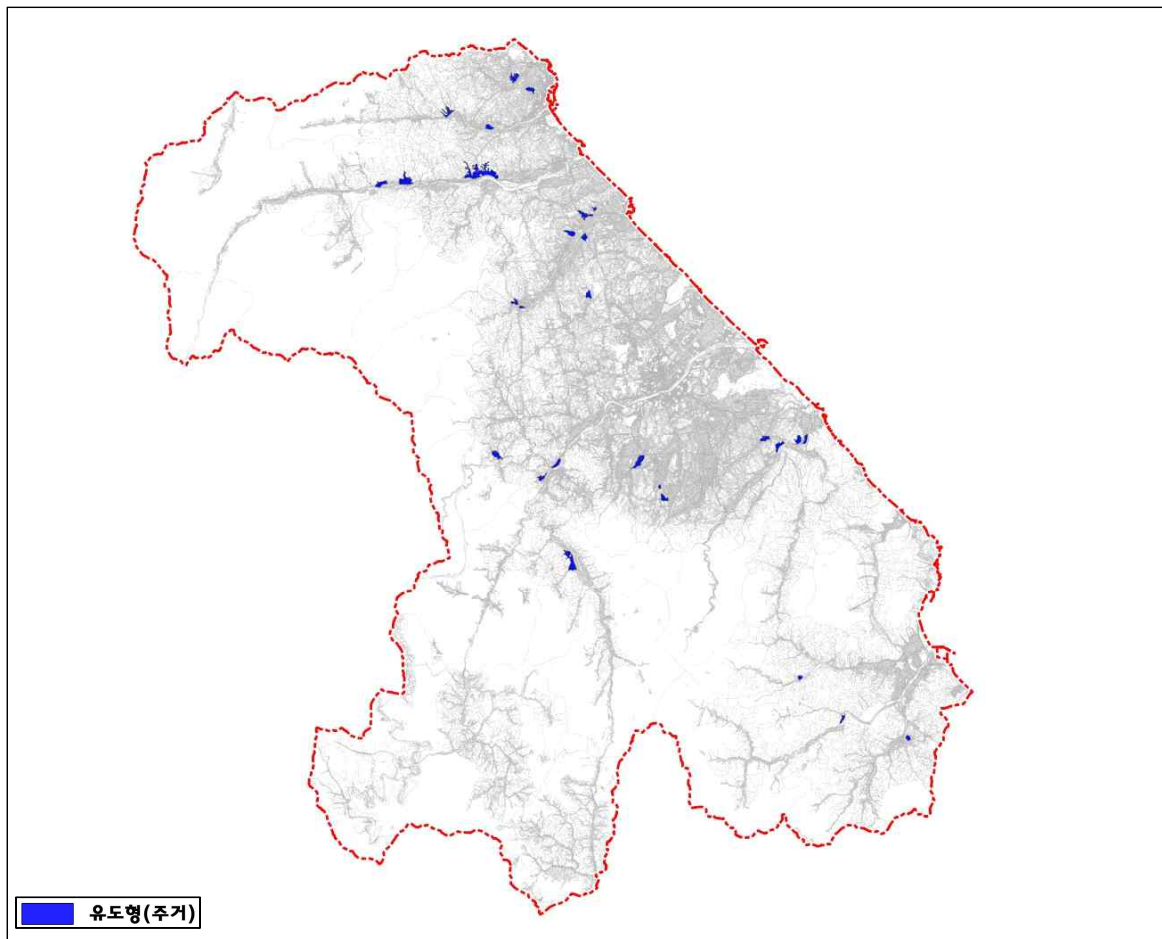


다. 성장관리계획 유형 : 유도형(주거형)

- 유도형은 5.0㎢의 면적을 보이고 있으며, 그 중 주거형은 2.71㎢ 면적을 차지함
- 유도형(주거형)은 총 24개소가 위치하고 있으며, 사천면에 주거형 개소가 가장 많이 분포함

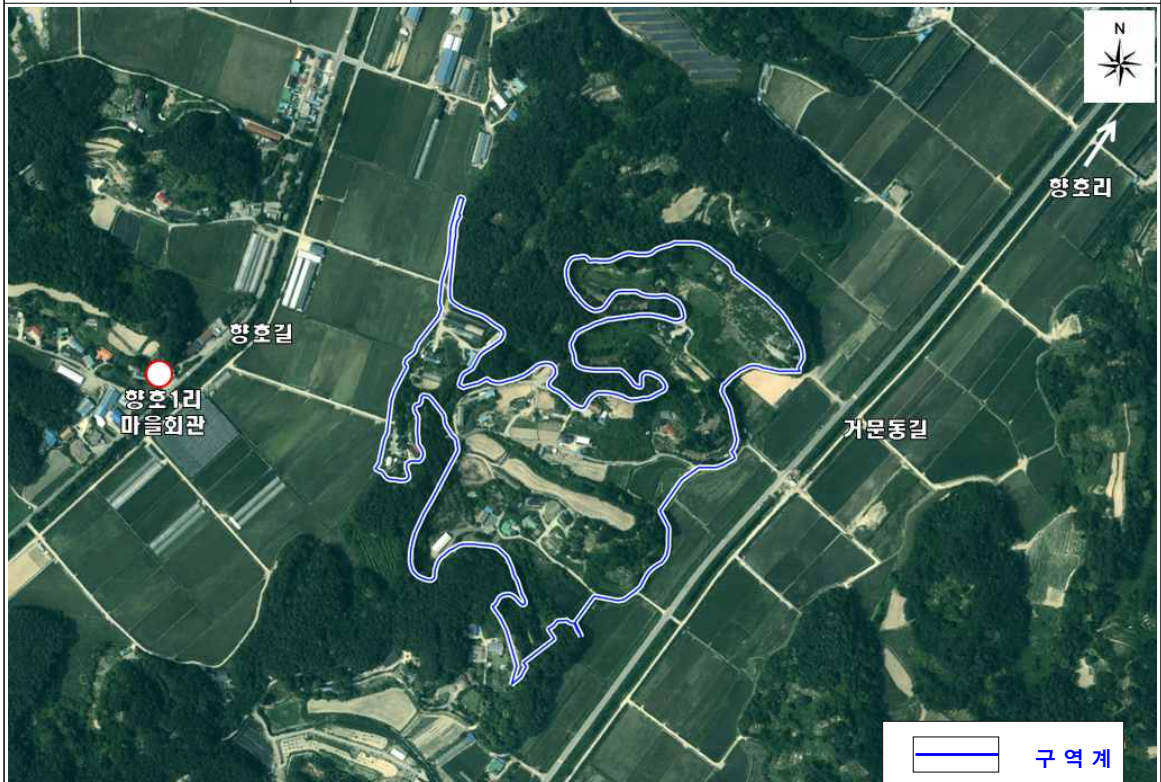
| 구 분 | 면 적(㎢) | 비 고 |
|------|--------|------|
| 합 계 | 2.71 | 24개소 |
| 주문진읍 | 0.35 | 4개소 |
| 성산면 | 0.23 | 3개소 |
| 왕산면 | 0.22 | 1개소 |
| 구정면 | 0.24 | 2개소 |
| 강동면 | 0.31 | 3개소 |
| 옥계면 | 0.12 | 3개소 |
| 사천면 | 0.36 | 5개소 |
| 연곡면 | 0.81 | 2개소 |
| 동지역 | 0.07 | 1개소 |

[유도형별 성장관리계획 구역(주거형)]



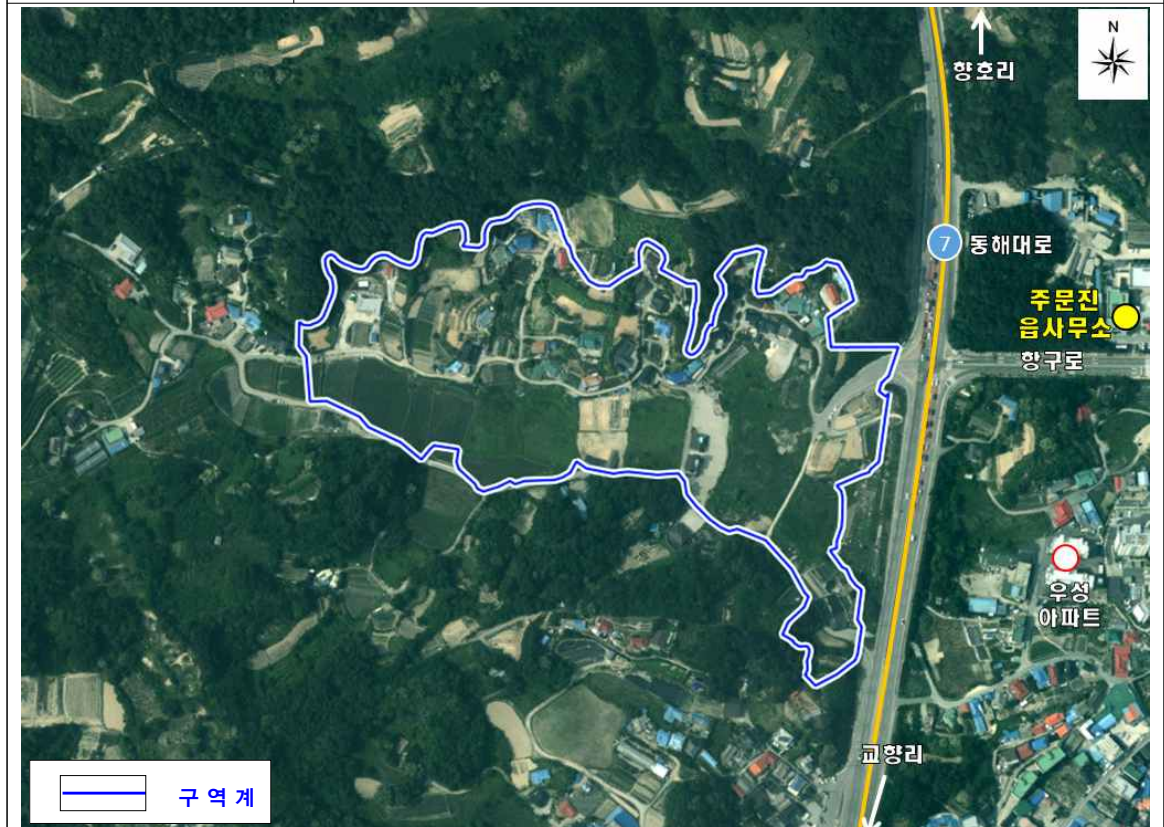
1) 주거형1

| 주거형 1 성장관리계획구역 | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|--|--------|-----|--------|--|--------|--|---------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | | | | |
| | | ● | | | | | | | | | | |
| 위 치 | | 주문진읍 주문리 1199-44 일원 | | | | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 114,788 | | | | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 114,788 | | 82,531 | | - | | 32,257 | | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | | 71.9 | | - | | 28.1 | | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | | 가등급 | | 나등급 | | 다등급 | | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 114,788 | | - | | - | | 7,995 | | 106,793 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | | - | | - | | 7.0 | | 93.0 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | | 주택 | | 근생시설 | | 공장시설 | | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 14 | | 11 | | - | | - | | 2 | - | 1 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역 및 자연녹지지역• 향호리 마을회관을 중심으로 인근지역에 주택이 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | | | | |



2) 주거형2

| 주거형 2 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|--------|--------|--------|--------|-------|-----|--|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 주문진읍 주문리 1102-1 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 75,670 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | | |
| | 면적(㎡) | 75,670 | - | - | 75,670 | - | | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 100.0 | - | | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 75,670 | - | - | - | 73,646 | 2,024 | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 97.3 | 2.7 | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 10 | 10 | - | - | - | - | - | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 자연녹지지역• 동해대로를 기준으로 도시지역 맞은편에 위치하고 있으며, 시민에게 더 쾌적한 주거환경을 제공하기 위해 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | |



3) 주거형3

| 주거형 3 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|--|--------|--------|--------|------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 주문진읍 장덕리 937 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 90,482 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 90,482 | 90,482 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 90,482 | 840 | 89,642 | - | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 0.9 | 99.1 | - | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 26 | 23 | - | - | 1 | - | 2 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역상 계획관리지역이며 토지적성평가 결과, 대상지 대부분이 나등급으로 구성• 주거밀집지역을 중심으로 쾌적한 정주환경을 제공하기 위하여 구역 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(신리천) 인접 | | | | | | |

가은요양원

신리천

장덕2교

장덕리

신리천로

삼교리

목사꽃마을

구역 계

4) 주거형4

| 주거형 4 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|--------|--------|--------|------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 주문진읍 장덕리 266 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 67,195 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 67,195 | 67,195 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 67,195 | - | 67,195 | - | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | 100.0 | - | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 17 | 12 | 1 | - | 3 | - | 1 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역상 계획관리지역이며, 토지적성평가 결과, 나등급으로 구성• 장덕1리 마을회관을 중심으로 주택이 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위하여 유도형(주거형) 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(신리천) 인접 | | | | | | |

구역계

5) 주거형5

| 주거형 5 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|---------|---------|---------|------|--------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 연곡면 행정리 285-6 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 510,611 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | 기타 |
| | 면적(㎡) | 510,611 | 236,219 | | 274,392 | | - | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 46.3 | | 53.7 | | - | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 510,611 | 9,867 | 495,132 | 5,612 | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 1.9 | 97.0 | 1.1 | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 82 | 69 | 9 | - | 2 | - | 2 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역상 계획관리지역 및 생산관리지역이며, 토지적성평가 결과 대부분이 나등급으로 구성• 행정리 마을회관을 중심으로 주거지역이 밀집되어 있으며, 밀집지역을 중심으로 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 구역 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(연곡천) 인접 | | | | | | |

Map showing the designated residential area (주거형 5) in Yeonok-myeon, Yeosu-si. The map includes a legend indicating the area boundary (구역계) and the presence of a road (임상도(4영급이상)).

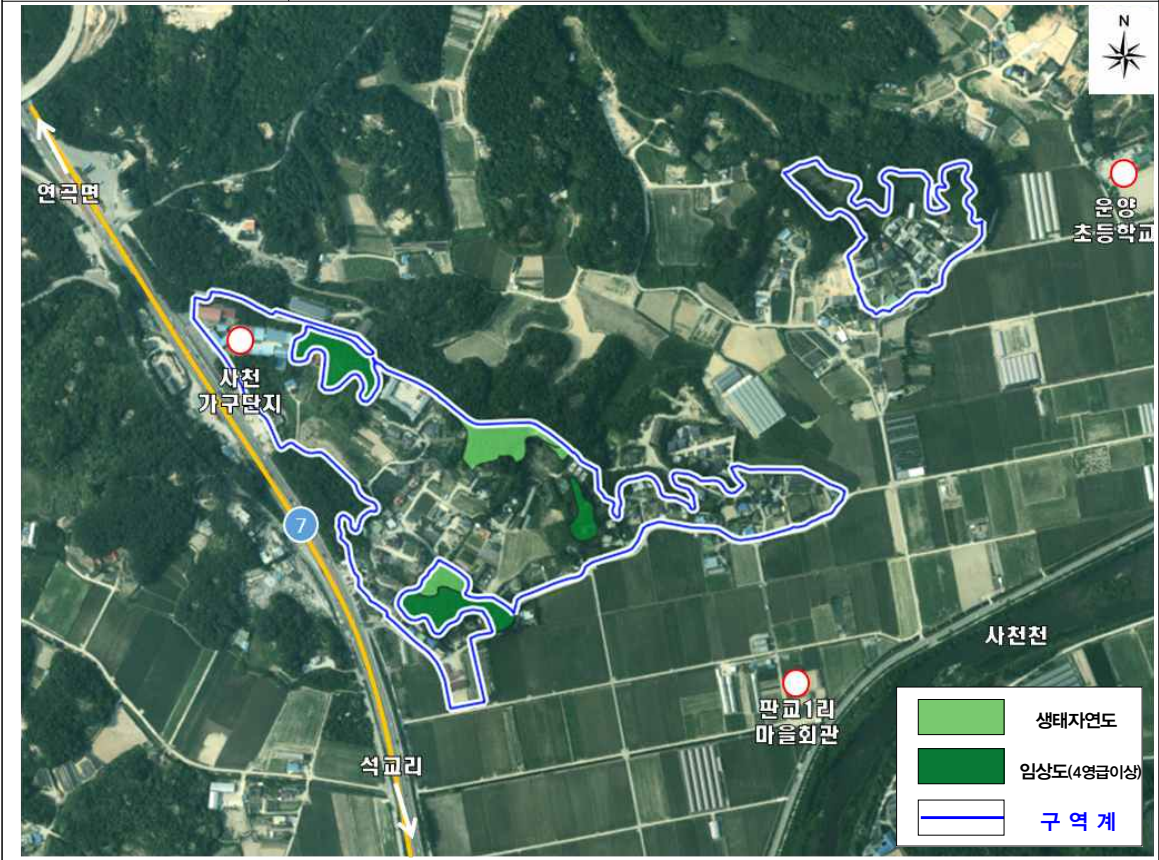
6) 주거형6

| 주거형 6 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|---------|---------|--------|------|--------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 연곡면 퇴곡리 529-13 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 299,113 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | 기타 |
| | 면적(㎡) | 299,113 | 227,359 | | 71,754 | | - | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 76.0 | | 24.0 | | - | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 299,113 | - | 299,113 | - | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | 100.0 | - | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 68 | 55 | 5 | - | 3 | - | 5 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역상 계획관리지역 및 생산관리지역이며, 토지적성평가 결과 나등급으로 구성• 퇴곡리 마을회관을 중심으로 주거지역이 밀집되어 있으며, 밀집 지역을 중심으로 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 구역 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(연곡천) 인접 | | | | | | |

The map shows an aerial view of the designated area in Yeonok-myeon. The area is outlined in blue. Key locations marked include the Yeonok 1st Village Office (퇴곡1리 마을회관), Yeonok 2nd Village Office (퇴곡2리 마을회관), Yeonok Elementary School (연곡초), and the Sokeomgang Village Eco-center (소금강마을 에코센터). The map also shows the surrounding landscape, including fields, forests, and roads. A legend indicates that the area is designated as a residential area (주거형) and is adjacent to a river (연곡천). A scale bar shows the area is 299,113 square meters.

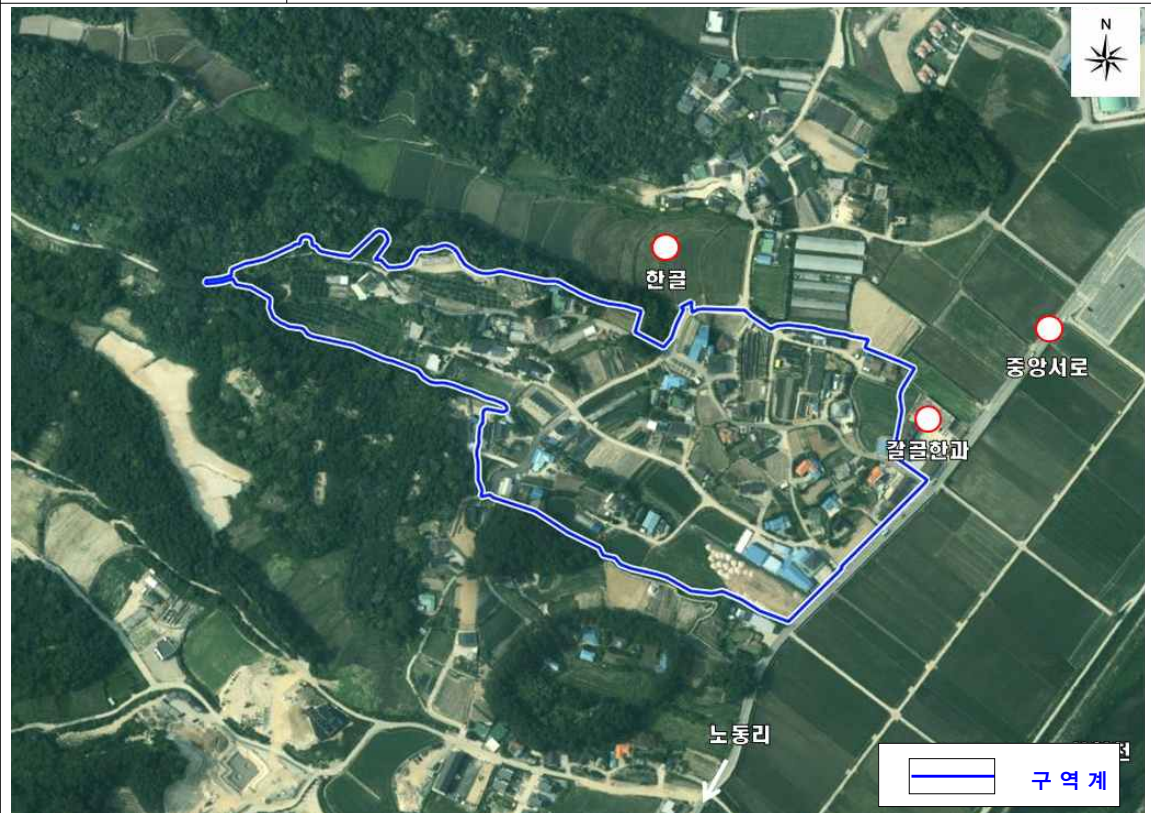
7) 주거형7

| 주거형 7 성장관리계획구역 | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|--|---------|-----|--------|--|--------|--|---------|--------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | | | | |
| | | ● | | | | | | | | | | |
| 위 치 | | 사천면 판교리 521 일원 | | | | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 128,889 | | | | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 128,889 | | 128,889 | | - | | - | | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | | 100.0 | | - | | - | | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | | 가등급 | | 나등급 | | 다등급 | | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 128,889 | | - | | - | | 660 | | 117,783 | 10,446 | |
| | 비율(%) | 100.0 | | - | | - | | 0.5 | | 91.4 | 8.1 | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | | 주택 | | 근생시설 | | 공장시설 | | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 61 | | 45 | | 11 | | 3 | | 2 | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 계획관리지역• 7번국도에 인접하여 주택들이 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | | | | |



8) 주거형8

| 주거형 8 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|--------|--------|--------|--------|------|-----|--|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 사천면 석교리 457-1 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 92,556 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | | |
| | 면적(㎡) | 92,556 | 92,556 | - | - | - | | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 92,556 | - | - | - | 92,556 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 100.0 | - | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 48 | 39 | 2 | - | 5 | - | 2 | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 계획관리지역• 석교리 방면 인근 사천중학교가 위치하고 있어, 학교 인근 주거밀집지역을 중심으로 쾌적한 정주환경을 제공하기 위하여 구역 설정 | | | | | | | |



9) 주거형9

| 주거형 9 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|----------------|-------|---|--------|--------|--------|--------|--------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 사천면 덕실리 740 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 64,233 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 64,233 | 64,233 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 64,233 | - | - | - | 28,403 | 35,830 | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 44.2 | 55.8 | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 41 | 23 | 17 | - | 1 | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 계획관리지역• 사천면사무소를 중심으로 한 지역으로 주택이 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | |



10) 주거형10

| 주거형 10 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|--------|--------|------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 사천면 사기막리 166 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 50,545 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 50,545 | 32,686 | 17,859 | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 64.7 | 35.3 | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 50,545 | 2,649 | 47,896 | - | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 5.2 | 94.8 | - | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 28 | 22 | 1 | - | 5 | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역상 계획관리지역 및 생산관리지역이며, 토지적성평가 결과 대부분 나등급으로 구성• 주거밀집지역을 중심으로 쾌적한 정주환경을 제공하기 위하여 구역 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(사천천) 인접 | | | | | | |

구역계

11) 주거형11

| 주거형 11 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|--------|--------|------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | 관광형 | | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 사천면 사기막리 343 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 19,565 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 19,565 | 19,265 | 300 | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 98.5 | 1.5 | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 19,565 | 49 | 19,516 | - | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 0.2 | 99.8 | - | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 15 | 13 | 2 | - | - | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역상 대부분 계획관리지역이며, 토지적성평가 결과 대부분 나등급으로 구성• 주거밀집지역을 중심으로 쾌적한 정주환경을 제공하기 위하여 구역 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(사천천) 인접 및 공적규제지역(농업진흥구역) 인근 위치 | | | | | | |

사기막리

성연로

해살아결

사기막교

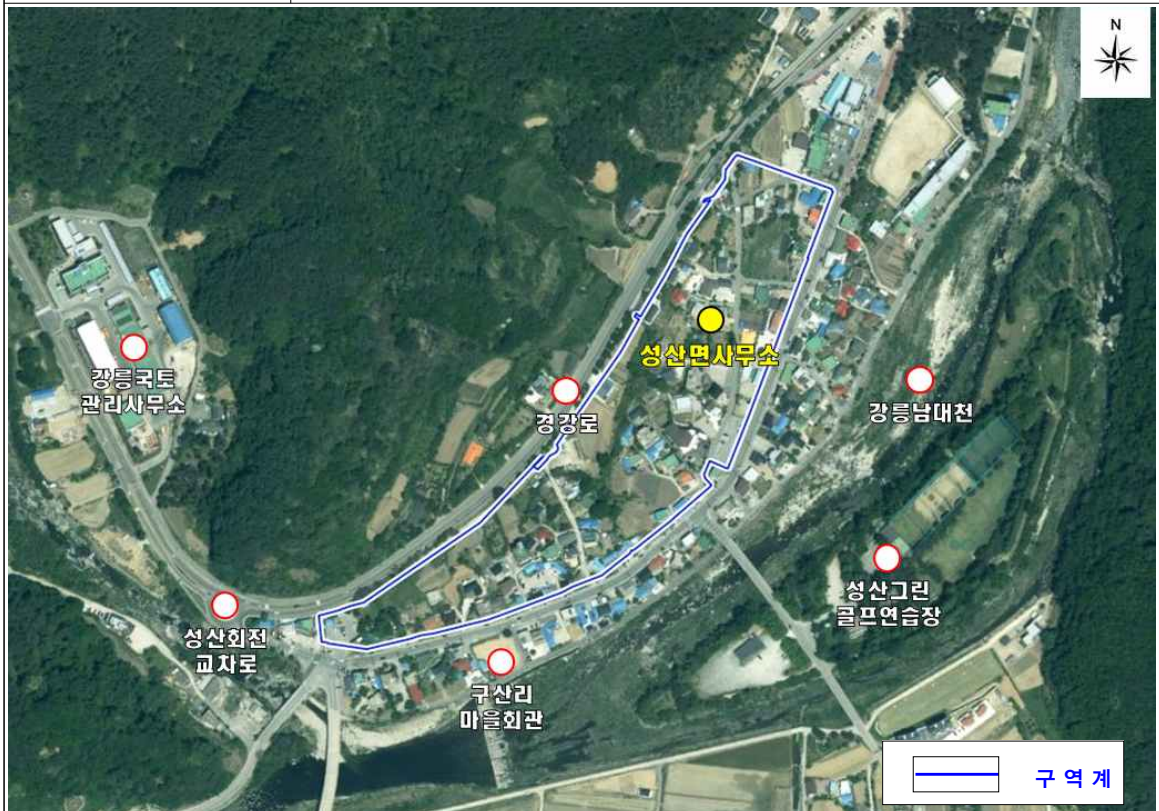
사천천

성산면

구 역 계

12) 주거형12

| 주거형 12 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|------|--------|------|--------|-----|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 성산면 구산리 240 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 66,558 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 |
| | 면적(㎡) | 66,558 | 66,558 | | - | | - | | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | | - | | - | | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 66,558 | - | - | - | 693 | 65,865 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 1.0 | 99.0 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 70 | 50 | 14 | - | 1 | - | 5 | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 계획관리지역• 성산초등학교 및 기반시설을 인근으로 하여 주거밀집지역이 형성 되었으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위하여 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | |



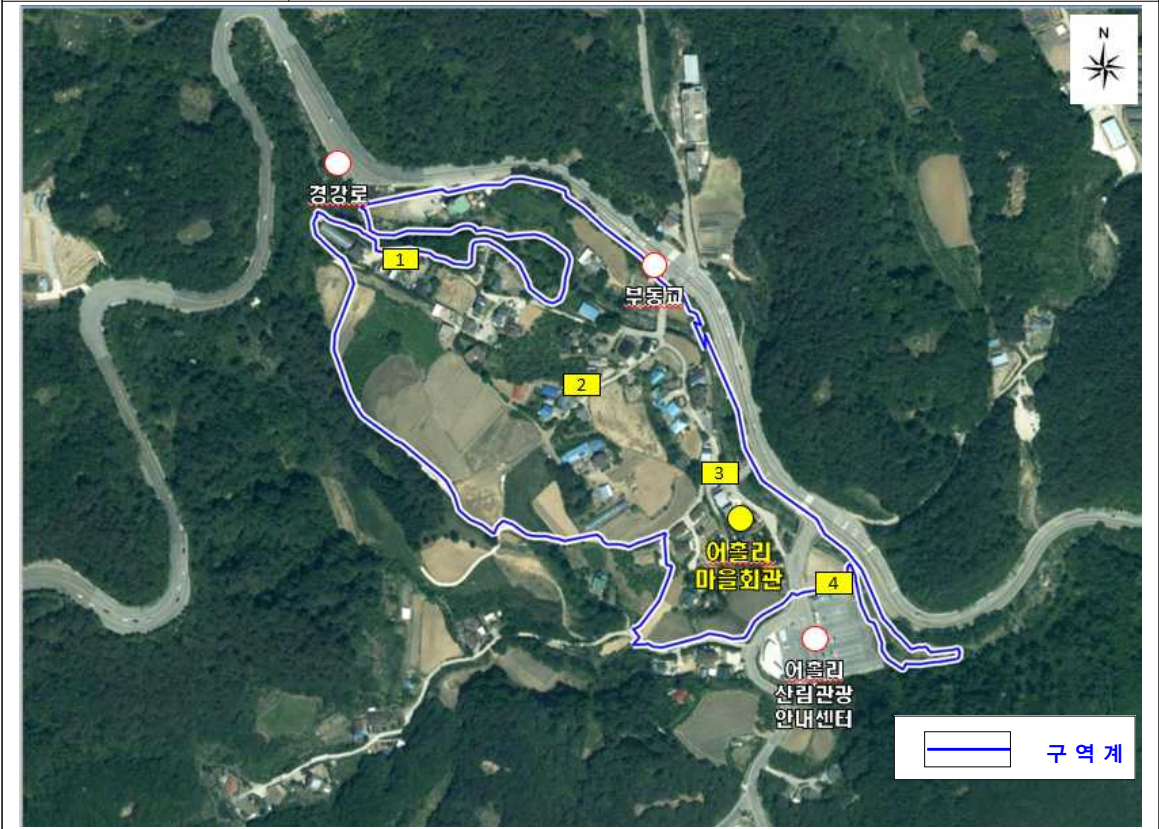
13) 주거형13

| 주거형 13 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|---|--------|--------|--------|--------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 성산면 오봉리 255 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 57,636 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | |
| | 면적(㎡) | 57,636 | 55,164 | | 2,472 | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 95.7 | | 4.3 | - | - | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 57,636 | 2,605 | 55,031 | - | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 4.5 | 95.5 | - | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 32 | 25 | 3 | - | 1 | - | 3 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역 대부분이 계획관리지역이며, 토지적성평가 결과, 나등급 지역이 대다수를 차지• 주거밀집지역을 중심으로 쾌적한 정주환경을 제공하기 위하여 구역 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(강릉남대천) 인접 | | | | | | |

구 역 계

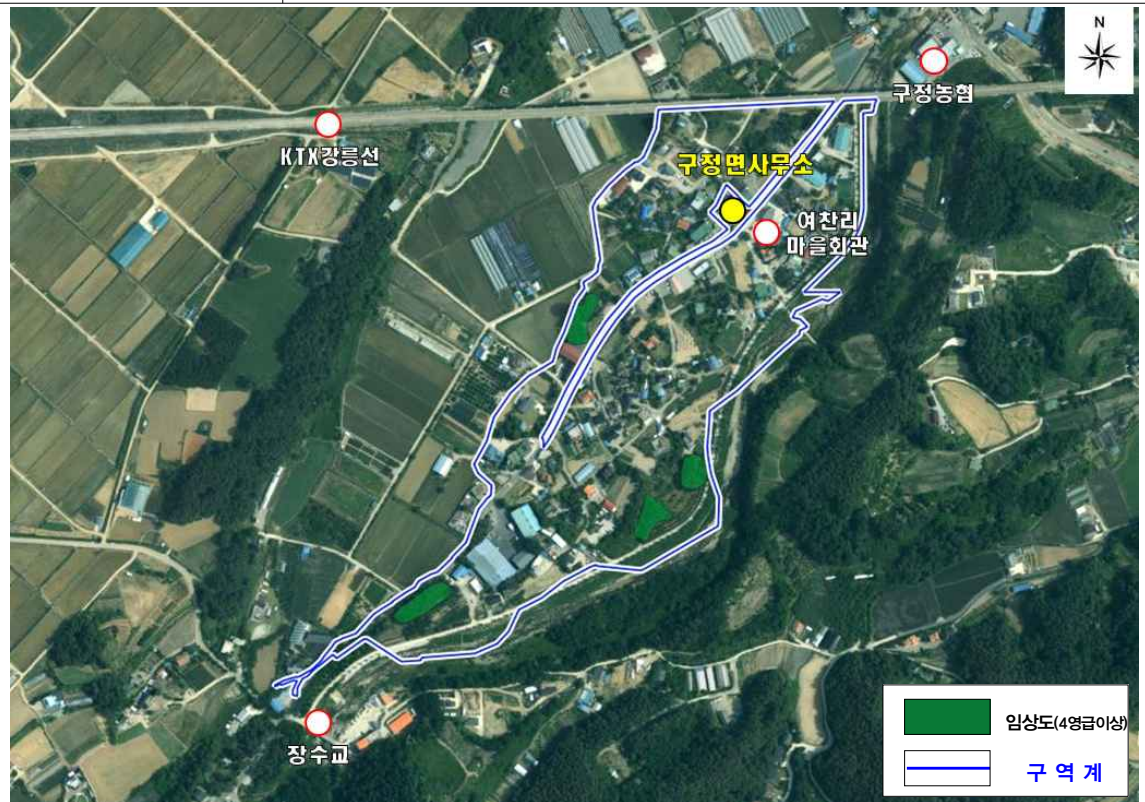
14) 주거형14

| 주거형 14 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|---|---------|--------|--------|------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 성산면 어흘리 553-4 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 103,891 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 103,891 | 103,891 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 103,891 | - | 18,394 | 85,497 | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | 17.7 | 82.3 | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 34 | 26 | 4 | - | 2 | - | 2 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 계획관리지역• 어흘리 경로당을 중심으로 인근지역에 주택이 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | |



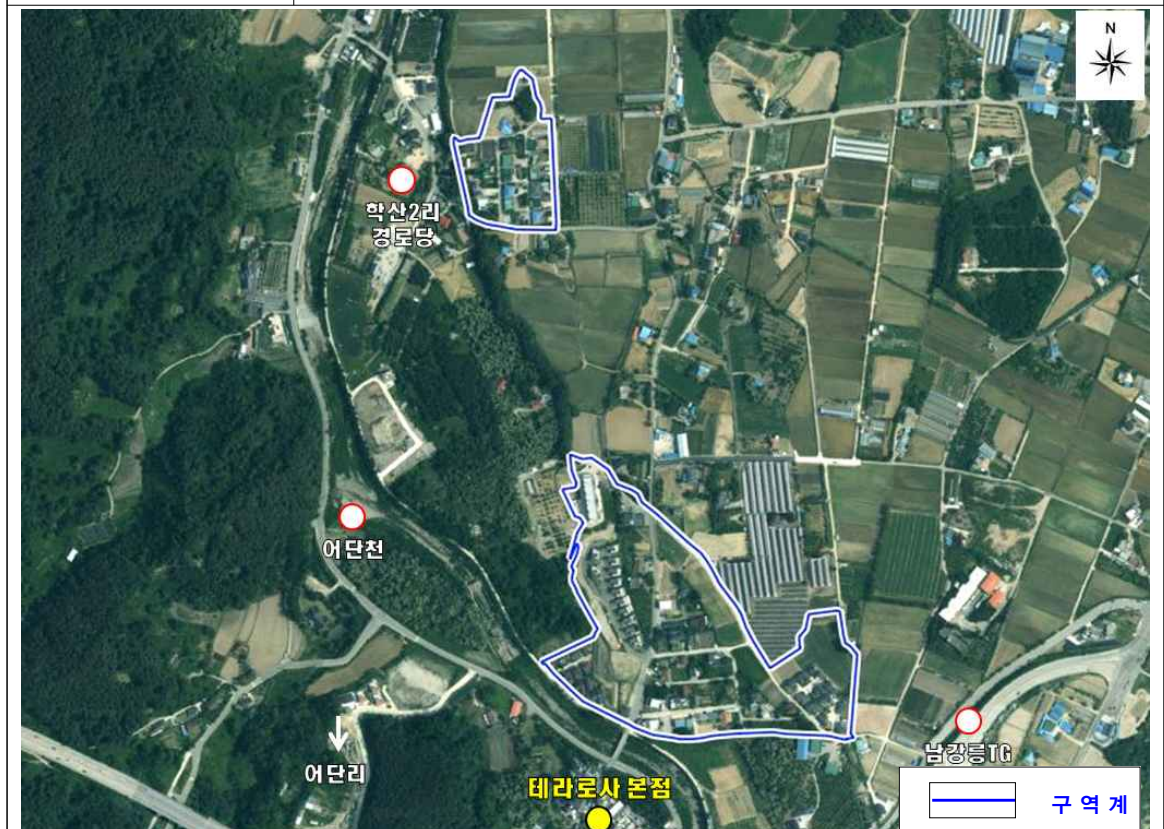
15) 주거형15

| 주거형 15 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|---------|--------|--------|---------|------|-----|--|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 구정면 여찬리 275 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 152,119 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | | |
| | 면적(㎡) | 152,119 | 152,119 | - | - | - | | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 152,119 | - | - | 11,818 | 140,301 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 7.8 | 92.2 | - | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 65 | 43 | 9 | 1 | 7 | - | 5 | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역• 구정면사무소를 중심으로 주택이 중심으로 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | |



16) 주거형16

| 주거형 16 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|--------|--------|--------|------|-----|--|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 구정면 학산리 1229-3 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 92,173 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | | |
| | 면적(㎡) | 92,173 | 92,173 | - | - | - | | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 92,173 | - | 81 | 75,233 | 16,859 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | 0.1 | 81.6 | 18.3 | - | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 56 | 50 | 5 | - | 1 | - | - | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역• 경로당 중심으로 주택들이 분포되어 있으며, 시민들에게 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | |



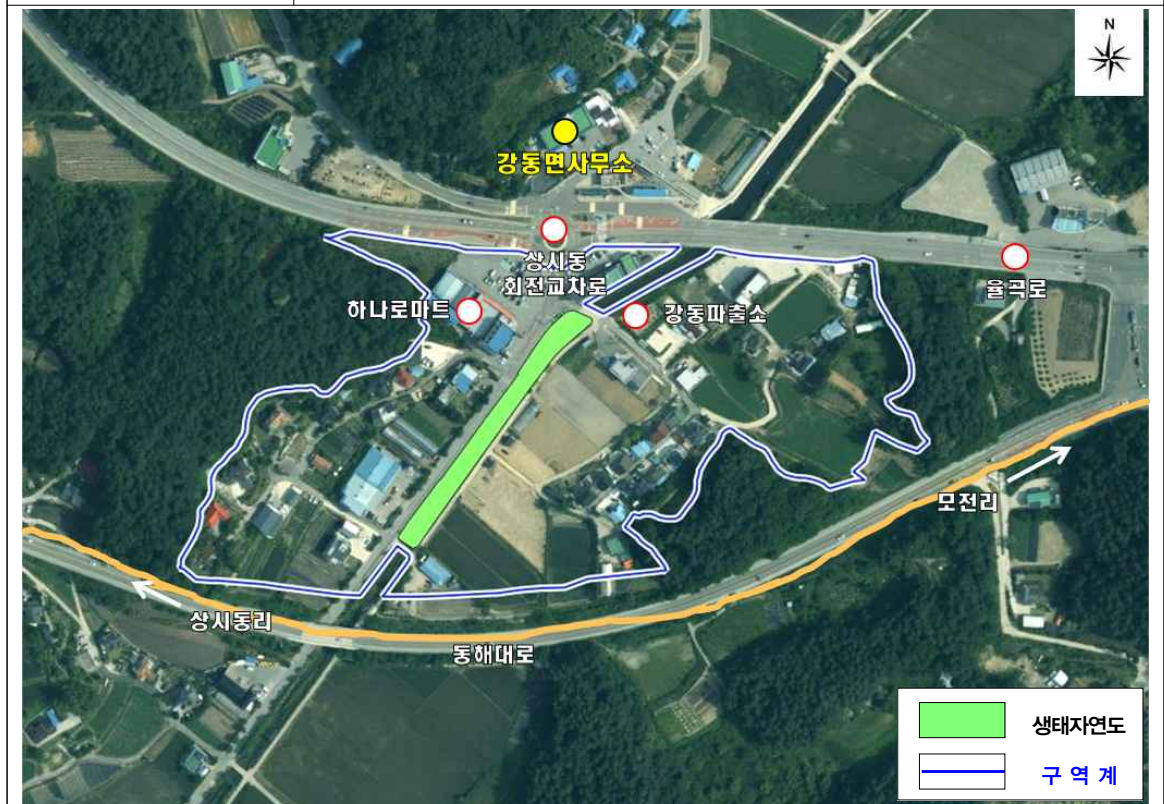
17) 주거형17

| 주거형 17 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|---------|---------|--------|------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | 관광형 | | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 왕산면 도마리 329-18 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 220,189 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 220,189 | 220,189 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 220,189 | 101,948 | 118,241 | - | - | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | 46.3 | 53.7 | - | - | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 71 | 47 | 13 | - | 7 | - | 4 |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 용도지역상 계획관리지역이며 토지적성평가 결과, 가등급 및 나등급으로 구성• 왕산면 사무소를 중심으로 주택이 중심으로 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정• 토지적성평가 보전등급이 높은 사유 : 인근 하천(도마천) 인접 | | | | | | |

구역계

18) 주거형18

| 주거형 18 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|------|--------|--------|--------|-----|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 강동면 상시동리 132 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 81,265 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 |
| | 면적(㎡) | 81,265 | 81,265 | | - | | - | | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | | - | | - | | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 81,265 | - | - | - | 49,682 | 31,583 | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 61.1 | 38.9 | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 27 | 18 | 5 | - | 2 | - | 2 | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지는 용도지역상 계획관리지역• 강동면사무소를 중심으로 한 인근 지역에 주택이 분포되어 있으며, 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | |



19) 주거형19

| 주거형 19 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|--------|--------|--------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 강동면 모전리 346-13 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 85,771 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 85,771 | 85,771 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 85,771 | - | - | - | 85,771 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 100.0 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 73 | 55 | 10 | - | 7 | 1 | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">대상지 전체가 용도지역상 계획관리지역모전리 마을회관을 중심으로 주택들이 분포되어 있으며, 시민들에게 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | |



20) 주거형20

| 주거형 20 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|---|---------|--------|--------|--------|---------|-----|--|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 강동면 안인리 594-8 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 144,157 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | | |
| | 면적(㎡) | 144,157 | 144,157 | - | - | - | | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 144,157 | - | - | - | 27,220 | 116,937 | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | - | 18.9 | 81.1 | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 78 | 70 | 5 | - | - | - | 3 | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 계획관리지역• 대동2리 경로당 및 해돋이마을 중심으로 주거밀집지역이 분포하고 있으며, 시민들에게 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | |



21) 주거형21

| 주거형 21 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|---|--------|--------|--------|------|--------|----|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | 관광형 | | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 옥계면 북동리 461 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 34,974 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 |
| | 면적(㎡) | 34,974 | - | | 34,974 | | - | | - |
| | 비율(%) | 100.0 | - | | 100.0 | | - | | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 34,974 | 19,487 | 15,487 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 55.8 | 44.2 | - | - | - | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 5 | 5 | - | - | - | - | - | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 생산관리지역• 옥계저수지를 인근으로 하여 주거밀집지역이 분포하고 있으며, 시민들에게 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형 (주거형) 설정 | | | | | | | |

구역계

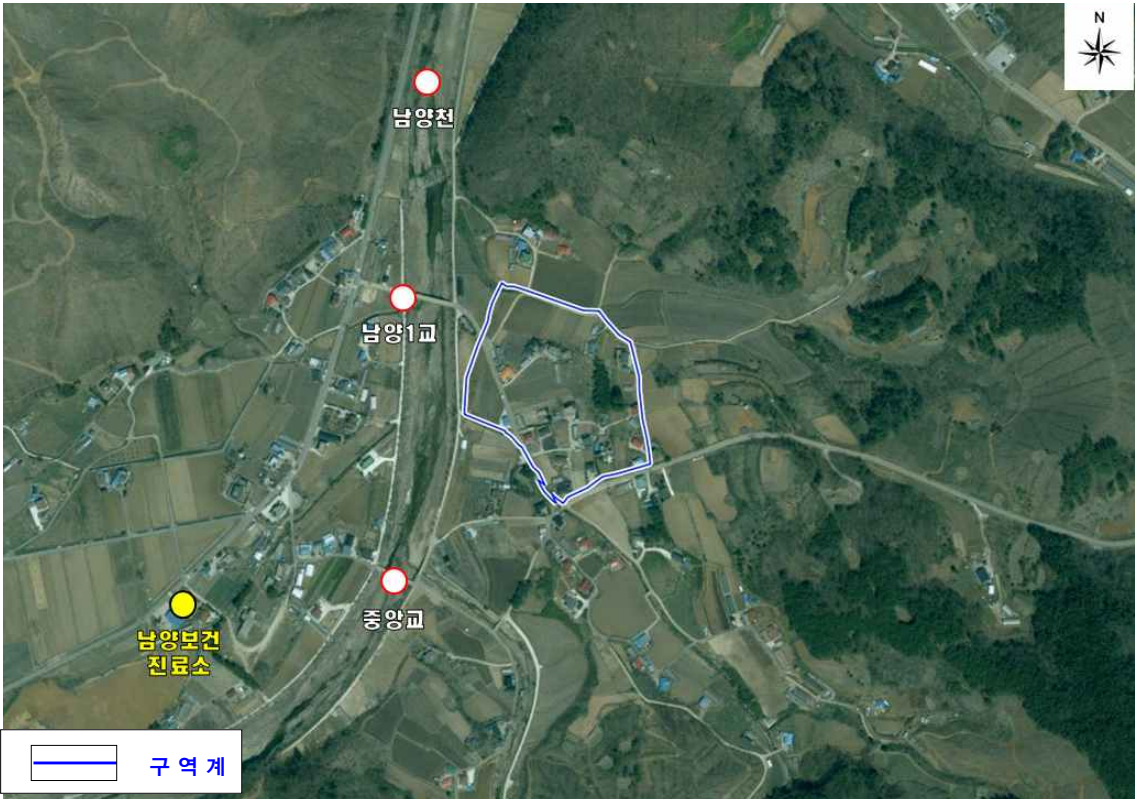
22) 주거형22

| 주거형 22 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|------|--------|------|--------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 옥계면 산계리 348-5 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 39,589 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | 기타 |
| | 면적(㎡) | 39,589 | 39,589 | | - | | - | - |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | | - | | - | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 39,589 | - | - | 39,589 | | - | - |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 100.0 | | - | - |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 14 | 14 | - | - | - | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 계획관리지역• 산계1리 마을회관을 중심으로 주거밀집지역이 분포하고 있으며, 시민들에게 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형 (주거형) 설정 | | | | | | |

구역계

23) 주거형23

| 주거형 23 성장관리계획구역 | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--|--------|--------|--------|--------|------|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | |
| 위 치 | | 옥계면 남양리 245 일원 | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 43,229 | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | 생산관리지역 | 자연녹지지역 | 기타 | | |
| | 면적(㎡) | 43,229 | 43,229 | - | - | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - | | |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | |
| | 면적(㎡) | 43,229 | - | - | 305 | 42,924 | - | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 0.8 | 99.2 | - | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 |
| | 개 소 | 14 | 14 | - | - | - | - | - |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 계획관리지역• 남양보건소 인근으로 주거밀집지역이 분포하고 있으며, 시민들에게 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | |



24) 주거형24

| 주거형 24 성장관리계획구역 | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|---|--------|------|--------|--------|--------|-----|----|
| 성장관리계획 유형 | | 주거형 | | | 산업형 | | | 관광형 | |
| | | ● | | | | | | | |
| 위 치 | | 대전동 561-25 일원 | | | | | | | |
| 면 적(㎡) | | 73,987 | | | | | | | |
| 용도지역 | 구분 | 계 | 계획관리지역 | | 생산관리지역 | | 자연녹지지역 | | 기타 |
| | 면적(㎡) | 73,987 | - | | - | | 73,987 | | - |
| | 비율(%) | 100.0 | - | | - | | 100.0 | | - |
| 토지적성 평가 | 구분 | 합계 | 가등급 | 나등급 | 다등급 | 라등급 | 마등급 | | |
| | 면적(㎡) | 73,987 | - | - | 29,140 | 44,847 | - | | |
| | 비율(%) | 100.0 | - | - | 39.4 | 60.6 | - | | |
| 건축물 현황 | 용도 | 합계 | 주택 | 근생시설 | 공장시설 | 창고시설 | 종교시설 | 기타 | |
| | 개 소 | 55 | 49 | 6 | - | - | - | - | |
| 검토의견 | | <ul style="list-style-type: none">• 해당 대상지 전체가 용도지역상 자연녹지지역• 강릉과학일반산업단지 맞은편 기점으로 주거밀집지역이 형성되어 있으며, 시민들에게 쾌적한 정주환경을 제공하기 위한 유도형(주거형) 설정 | | | | | | | |



3 부문별 성장관리계획

1. 기반시설

가. 도 로

1) 도로개설의 원칙

- 장기미집행 시설의 발생을 최소화하며 개발주체가 적정 도로를 설치하도록 유도하여 도로의 부족문제를 해소하고자 함
- 공공재원 투입의 한계를 고려하여 개발주체가 기반시설을 설치토록 하는 “원인자 부담” 방식으로 도로를 설치하도록 함
- 개발행위 허가권자는 “도로계획선” 내 부지를 도로로 설치하는 것을 조건부로 허가할 수 있음
- 도로개설의 구체적인 방법은 이 지침과 「개발행위허가 운영지침」, 「강릉시 도시계획 조례」 등 관련 조례를 준용

| 구분 | 개발규모에 따른 확보 도로의 폭원(m) | | | |
|----------------|-----------------------|----------|--------------------|------------|
| | 3,000㎡미만 | 5,000㎡미만 | 5,000㎡~ 30,000㎡ | 30,000㎡ 이상 |
| 개발행위허가운영 지침 | - | 4m 이상 | 6m 이상 | 8m 이상 |
| 강릉시 도시계획조례 | - | 3m 이상 | 4m 이상 | - |

※ 기존 마을안길 및 농로를 이용하는 경우 강릉시 조례에 의거, 도시계획심의를 거쳐 허용(제22조의2)

2) 도로계획 기준

- 지역여건이나 사업 특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려운 경우에는 명확한 사유를 제시하고 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 기준을 완화할 수 있음

3) 도로개설 방법

- 원 칙 : 도로의 개설 부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일하게 포장하고, 「강릉시 도시계획조례」 제24조 토지의 형질변경시 안전조치 규정을 준수하여야 함
- 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 함
- 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트 재료를 권장하며, 포장패턴을 인접

VI. 성장관리계획 수립

현황 도로의 포장패턴과 조화를 고려하여야만 하며, 내구성 있는 재료로 포장하도록 함

[도로계획선에 의한 도로 개설 방안 예시]

| 도로계획선 계획도 | 도로개설 단면도 |
|---|-----------------|
| | |
| 예외조항 | 예외조항의 도로계획선 계획도 |
| <p>하천(하천구역), 구거 등에 의해 도로 중심선을 기준으로 양측을 동일하게 확보하지 못할 경우 도로 중심선을 기준으로 확보하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 추가 확장하여야 함</p> | |

나. 주차장

- 주민 및 관광객들이 여유롭게 이용 할 수 있는 추가적인 주차공간을 마련함
- 주차장 설치 및 관리 조례에 관한 사항은 「강릉시 주차장 설치 및 관리 조례」 별표6, 부설 주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치 기준에 관한 기준을 적용
- 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수를 기준으로 10%이상(소수점 올림, 최소 1대 이상) 확보를 원칙으로 함

| 구분 | 관련내용 |
|--|---|
| 1. 위탁시설 | • 시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡) |
| 2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외), 운동시설(골프장, 골프연습장 및 옥외수영장 제외), 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외), 방송통신시설 중 방송국, 장례식장 | • 시설면적 130㎡당 1대(시설면적/130㎡) 예식장은 100㎡당 1대 |
| 3. 제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」 별표1 제3호바목 및 사목은 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설 | • 시설면적 134㎡당 1대(시설면적/134㎡) 단, 생활숙박시설의 경우 호실 당 1대로 한다. |
| 4. 단독주택(다가구주택 제외) | • 시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하 : 1대 • 시설면적 150㎡ 초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 {1+(시설면적-150㎡)/100㎡} |
| 5. 다가구주택, 공동주택(기숙사 제외), 업무시설 중 오피스텔, 도시형 생활주택 중 원룸형 주택 | • 다가구주택, 다세대주택, 연립주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항에 따라 산정된 주차대수, 업무시설 중 오피스텔은 호실당 1대 이상, 이 경우 다가구주택의 전용면적은 공동주택의 전용 면적 산정 방법을 따른다. • 아파트 중 전용면적이 50제곱미터 이하는 세대당 1대, 전용면적이 60제곱미터 이하는 세대당 1.3대, 전용면적이 85제곱미터 이하는 세대당 1.4대, 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우 60제곱미터당 1대(전용면적/60㎡) 이상으로 한다. • 주택법 시행령 제10조 제1항 제1호에 따른 도시형 생활주택 중 원룸형 주택은 세대당 0.9대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.7대) 이상으로 하며, 산정된 주차대수 소수점 이하의 끝수는 이를 1대로 본다. |
| 6. 공장(아파트형 제외), 창고시설 | • 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡) |
| 7. 학생용 기숙사 | • 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡) |
| 8. 그 밖의 건축물 | • 시설면적 300㎡당 1대(시설면적/300㎡) |

2. 건축물 용도

가. 기본방향

- 건축물 용도는 해당 용도지역별 허용용도 중 성장관리계획 유형에 부합되는 용도로 계획
- 성장관리계획의 수립 목적, 현황(용도지역, 기개발지 현황 등) 및 지역 특성을 감안하여 일부 용도의 입지 제한 등 건축물 용도의 관리방안 마련
- 유형별 성장관리계획의 계획적 관리를 위하여 권장·허용·불허용도로 구분

나. 건축물 용도 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「강릉시 도시계획조례」 및 해당 지역에서 적용되는 관련 법령·조례·기준 등에 따라 해당 용도지역에서 제한되는 건축물은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도라 하더라도 본 성장관리계획에서 불허하는 용도는 입지할 수 없음
- 권장용도 준수에 따른 인센티브를 받은 건축물에 대한 용도의 변경은 해당 성장관리계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 함. 다만, 인센티브를 받지 않은 건축물 규모의 범위 내에서는 건축물의 허용용도 범위 내 용도변경 가능
- 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 권장용도의 면적이 총 건축면적의 1/3 이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용
- 권장용도는 성장관리계획 유형에 따라 권장하는 용도로서, 권장용도에 해당하더라도 용도지역별 허용용도에 포함되지 않은 경우 입지가 불가함

■ 건축물 용도 계획 (산업형)

| 구분 | 건축물용도 |
|------|--|
| 권장용도 | ·기숙사 ·제조업소 ·공장 ·창고 ·자동차 관련 시설 ·판매시설 |
| 허용용도 | · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조(용도지역 안에서의 건축제한), 「강릉시도시계획조례」 제32조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외) |
| 불허용도 | · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 허용용도 이외의 용도 |

건축물용도 계획 사유

- 권장용도 : 해당지역에 공장, 제조업소 등 공업기능 부여 및 집적화

■ 건축물 용도 계획 (관광형)

| 구분 | 건축물용도 |
|------|---|
| 권장용도 | <ul style="list-style-type: none"> ·제1종 근린생활시설 ·제2종 근린생활시설(공연장, 휴게음식점, 일반음식점) ·문화 및 집회시설 ·숙박시설 및 관광휴게시설 |
| 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> ·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조(용도지역 안에서의 건축제한), 「강릉시 도시계획조례」 제32조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외) |
| 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> ·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 허용용도 이외의 용도 ·제2종 근린생활시설 제조업소(농산물 가공 및 처리시설 제외) ·공장 ·자원순환관련시설(하수 처리시설제외) ·축사, 도축장, 도계장, 가축시설 |

건축물용도 계획 사유

- 권장용도 : 관광지역을 지원할 수 있는 기능(근린생활시설 등)으로 전환 유도
- 불허용도 : 공장, 제조업소 등 위해시설의 입지 제한

■ 건축물 용도 계획 (주거형)

| 구분 | 건축물용도 |
|------|---|
| 권장용도 | <ul style="list-style-type: none"> ·단독주택 ·연립주택, 다세대주택 ·제1종 근린생활시설(휴게음식점 및 제과점 제외) |
| 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> ·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조(용도지역 안에서의 건축제한), 「강릉시 도시계획조례」 제32조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외) |
| 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> ·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 허용용도 이외의 용도 ·제2종 근린생활시설 제조업소(농산물 가공 및 처리시설 제외) ·공장 ·자원순환관련시설(하수 처리시설제외) ·축사, 도축장, 도계장, 가축시설 |

건축물용도 계획 사유

- 권장용도 : 주거지역을 강화 할 수 있는 기능 및 시설으로 주거기능의 부여
- 불허용도 : 공장, 제조업소 등 위해시설의 입지 제한

3. 건축물 건폐율·용적률

가. 기본방향

- 성장관리계획구역은 용도지역이 혼재되어 있어, 건폐율 및 용적률 기준은 「강릉시 도시계획조례」 제54조 및 제59조에 따른 해당 용도지역별 건폐율·용적률 적용
- 관련법령 및 조례에서 정하고 있는 밀도 완화 범위 내 기반시설(도로) 및 권장용도, 친환경 항목 등 인센티브 항목 선택적 준수 및 완화범위 차등 부여

나. 세부내용

1) 건폐율·용적률

- 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 「강릉시 도시계획조례」 제54조 및 제59조에 따름
- 기준 건폐율·용적률에서 인센티브 항목 충족한 경우 상한 건폐율·용적률 범위내에서 완화할 수 있음
 - 성장관리계획 수립 시 용도지역 안에서의 건폐율·용적률 기준에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 자연녹지지역 30%, 생산관리지역 30%, 계획관리지역 50%, 상한 용적률은 계획관리지역 125% 이하로 함
- 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우, 인센티브 반영 항목이 적용되는 필지의 경우 해당 용도지역에 한하여 먼저 적용 후, 가중평균 진행

[건폐율·용적률 상한의 범위]

| 구분 | 건폐율(%이하) | | 용적률(%이하) | |
|--------|----------|----|----------|-----|
| | 기준 | 상한 | 기준 | 상한 |
| 생산관리지역 | 20 | 30 | 80 | - |
| 자연녹지지역 | 20 | 30 | 100 | - |
| 계획관리지역 | 40 | 50 | 100 | 125 |

※ 조례 개정시 상한 건폐율 및 용적률은 조례 개정사항을 따름

[용도지역 혼재지역 건폐율 인센티브 산정 예시]

| | |
|---|---|
| 계획관리지역 건폐율 40% 면적 200㎡ 건축물의 권장용도 추가 인센티브 4% | 생산관리지역 용적률 80% 면적 100㎡ 건축물의 권장용도 추가 인센티브 4% |
| ☞ 대상 필지의 평균 건폐율 = $((40\%+4\%) \times 200\text{㎡} + (20\%+4\%) \times 100\text{㎡}) / (200\text{㎡} + 100\text{㎡}) = 37.3\%$ ☞ 인센티브 항목 : 계획유도 인센티브 항목 中 건축물의 권장용도(4%) 선정 | |

[용도지역 혼재지역 용적률 인센티브 산정 예시]

| | |
|---|------------------------|
| 계획관리지역 용적률 100% 면적 200㎡ 건축물의 권장용도 추가 인센티브 10% | 생산관리지역 용적률 80% 면적 100㎡ |
| ☞ 대상 필지의 평균 용적률 = $((100\%+10\%) \times 200\text{㎡} + 80\% \times 100\text{㎡}) / (200\text{㎡} + 100\text{㎡}) = 100\%$ ☞ 인센티브 항목 : 계획유도 인센티브 항목 中 건축물의 권장용도(10%) 선정 | |

2) 인센티브 운용계획 및 예시

■ 인센티브 항목 및 완화 내용

[강릉시 인센티브 운영계획{유도형으로 제한}]

| 구분 | 완화항목 | 건폐율 | 용적률(계획관리지역만 해당) | 비고 |
|--------------------|--------|--------------------------------|-----------------|----------|
| 계획유도 인센티브 항목 | 도로개설 | 기준건폐율(용적률)×(1.5×기반시설편입면적/대지면적) | | 권장 사항 |
| | 주차장시설 | 3% | 6% | |
| | 권장용도 | 4% | 10% | |
| | 전면공지 | 2% | 5% | |
| 친환경 인센티브 항목 | 경사 지붕 | 2% | 4% | 권장 사항 |
| | 건축물 색채 | 1% | 2% | |

- 주) 1. 상한건폐율(상한용적률) ≥ 기준건폐율(기준용적률) + 건폐율(용적률) 완화 적용 합계
 2. 각각의 대지에 적용되는 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
 3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침, 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 대지안의 공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)
 4. 대지면적은 기반시설 및 대지안의 공지 조성 전 면적을 적용함

[인센티브 적용 예시(안)]

| 구 분 | 내 용 | 예 시 도 면 |
|-------|---|---------|
| 현황 | ○ 용도지역 : 계획관리지역 ○ 면적 : 1,000㎡ ○ 유형 : 유도형 성장관리계획구역(주거형) | |
| 계획(안) | ○ 도로 추가 개설 : 40㎡ ○ 건축물 경사지붕 개설 ○ 건축물 용도 : 단독주택(2층) | |
| 건폐율 | - 40%(기준 건폐율) × [40㎡(도로) / 1,000㎡] × 1.5 + 4%(건축물 권장용도) + 2%(지붕) = 8.4% ○ 8.4% 증가하여 총 건폐율 48.4% (기준40%, 상한50%) | |
| 용적률 | - 100%(기준 용적률) × [40㎡(도로) / 1,000㎡] × 1.5 + 10%(건축물 권장용도) + 4%(지붕) = 20.0% ○ 20.0% 증가하여 총 용적률 120.0% (기준100%, 상한 125%) | |

4. 건축물 배치·형태·색채·높이 계획

가. 기본방향

- 대지안의 공지 확보 및 조경시설 설치를 통하여 가로경관 개선
- 차량 및 보행자의 원활한 이동 유도를 위해 대지안의 공지 확보
- 주변 환경과 조화를 위한 건축물 지붕 처리 및 조경기준 제시
- 주변 경관을 고려한 색채계획 및 높이계획 수립
- 전면공지의 경우 법, 조례, 개발행위허가운영지침 등에 의한 확보 기준 면적을 초과할 경우, 추가 인센티브를 제공함

나. 세부내용

1) 전면공지 계획

가) 대지안의 공지 확보

- 개발행위허가 시 「건축법」 제58조 및 동법 시행령 제80조의2, 「강릉시 건축조례」에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 일정거리를 이격하여 대지안의 공지를 확보하여야 함
- 대지안의 공지에는 조경시설 외 담장, 계단, 주차장 등 통행(보행 등)에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없음
- 「강릉시 건축조례」에 의하여 확보해야 하는 전면공지보다 추가 확보시(1m 이상), 인센티브 부여

[건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 (강릉시 건축조례 별표4)]

| 대상 건축물 | | 건축물의 각 부분 까지 띄어야 할 거리 |
|--------|---|---|
| 용 도 | 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계 | |
| 가 | 공장, 창고 또는, 전용공업지역 및 일반 공업지역 또는 산업단지에서 건축하는 경우 제외 | <ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역: 1.5m 이상 • 기타 지역: 3m 이상 |
| 나 | 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외), 의료시설(장례식장 제외), 운동 시설 및 관광휴게시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 3m 이상 |
| 다 | 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 3m 이상 |
| 라 | 위락시설, 운수시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 3m 이상 |
| 마 | 공동주택 | <ul style="list-style-type: none"> • 아파트: 6m 이상 • 연립주택: 2m 이상 • 다세대주택: 1m 이상 |

VI. 성장관리계획 수립

[인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 (강릉시 건축조례 별표4)]

| 대 상 건 축 물 | | 건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리 |
|-----------|---|---|
| 용 | 도 | |
| 가 | 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외) | • 1m 이상 |
| 나 | 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 산업단지에서 건축하는 경우 제외) | • 500㎡ 이상 • 준공업지역: 1m 이상 • 준공업지역 외의 지역: 1.5m 이상 |
| 다 | 상업지역이 아닌 지역에 건축하는 건축물로 판매시설, 숙박시설(일반 숙박시설 제외), 문화 및 집회시설 (전시장 및 동식물원 제외) 및 종교시설 | • 1,000㎡ 이상 • 1.5m 이상 |
| 라 | 1) 위락시설 2) 운수시설 | • 500㎡ 이상 • 1.5m 이상 |
| 마 | 공동주택. 다만, 상업지역에 건축하는 경우 제외 | • 아파트: 6m 이상 • 연립주택: 2m 이상 • 다세대주택: 1m 이상 |
| 바 | 그 밖에 모든 건축물(단, 법 59조 맞벽건축 적용 건축물 제외) | • 0.5m 이상 |

나) 대지안의 공지 조성

- 개발행위허가 시 「건축법」 제58조 및 동법 시행령 제80조의2, 「강릉시 건축조례에 따라 공개공지 등의 면적은 「강릉시 건축조례」 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정

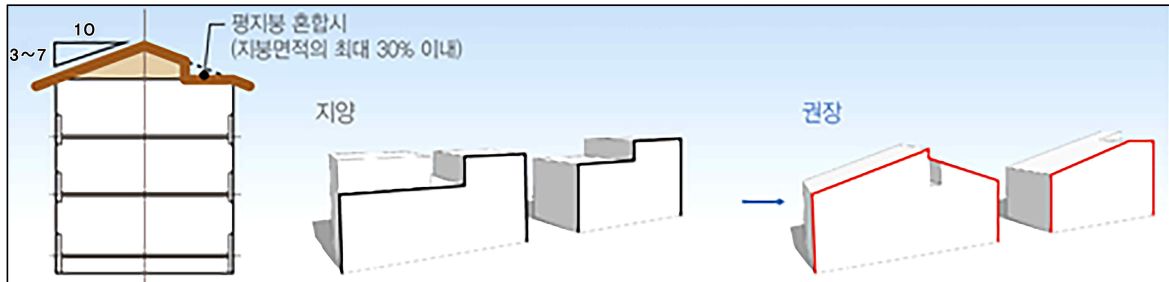
[대지안의 공지 조성방안 예시]

| 주거시설 | 근린생활시설 | 공공시설 | 공장시설 |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |

2) 건축물의 지붕계획

- 주택의 지붕형태는 경사지붕으로 하며, 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하로 권장
- 경사지붕을 만족 할 경우, 상한 건폐율 및 용적률 범위 내에서 완화 할 수 있음

[경사지붕 예시사진]



3) 건축물의 색채계획

- 건축물의 색채는 주변 및 자연경관과 조화로운 색채를 사용하도록 함
- 「강릉시 경관계획」의 유형별 색채배색을 준용하여, 강릉시의 특징을 살릴 수 있는 색채계획을 설정함(향후 관련계획 개정시, 개정된 내용을 준용)

4) 건축물의 높이계획

- 성장관리계획구역 내 건축물의 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조의 기준을 따름

| 구 분 | 높이계획 |
|----------|-------|
| 일반형, 유도형 | 4층 이하 |

5. 환경관리계획

가. 기본방향

- 환경 입지기준, 옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책 수립 등 자연환경보전기준은 「강릉시 도시계획조례」 및 「개발행위허가운영지침」을 준수
- 주변 환경영향을 최소화하기 위한 환경영향저감대책 수립

나. 계획 세부내용

1) 자연환경보전기준

■ 환경 입지기준

- 성장관리계획구역 내 개발행위허가시 입지기준은 조례 제22조에 의거 경사 기준에 부합 하여야 함

| 강릉시 도시계획조례 - 개발행위허가 기준 |
|--|
| <p>제22조(개발행위허가의 기준) ① 영 별표1의2 제1호가목(3)에 따라 시장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다. 다만, 주거, 상업, 공업, 지구단위계획, 자연취락지구 안에서는 제1호부터 제2호를 적용하지 아니한다</p> <p>2. 경사도는 도시지역과 비도시지역을 구분하며, 도시지역 20도 미만 및 비도시지역 25도 미만인 토지</p> <p>③ 제1항제2호의 평균경사도 산정은 「산지관리법 시행규칙」별표1의3비고 제2호방법을 따른다</p> |

■ 옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책

- 성장관리계획구역 내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 「강릉시 도시계획조례」 등을 준수하여야 함

| 강릉시 도시계획조례 - 토지의 형질변경시 안전조치 |
|--|
| <p>제24조 (토지의 형질변경시 안전조치) 시장은 영 별표 1의2 제2호나목(2)에 따라 토지의 형질 변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 다음 각 호의 안전 조치를 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없으면 비탈면 및 절벽면의 반대 방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다. 2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·폐불임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 따라 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다 3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조를 준용한다. 4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 않게 필요한 조치를 하여야 한다. 5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 따른다. 6. 석축은 물이 솟아 나오는 경우 등에 대비하여 뗏쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되 배수 및 토압분산을 위한 뒷채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다. |

| 건축법 시행규칙 - 대지의 조성 |
|--|
| <p>제25조(대지의 조성) 법 제40조제4항에 따라 손계의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하는 경우에는 다음 각 호의 조치를 하여야 한다. 다만, 건축사 또는 「기술사법」에 따라 등록된 건축구조기술사에 의하여 해당 토지의 구조안전이 확인된 경우는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 성토 또는 절토하는 부분의 경사도가 1:1.5이상으로서 높이가 1미터이상인 부분에는 옹벽을 설치할 것 2. 옹벽의 높이가 2미터이상인 경우에는 이를 콘크리트구조로 할 것. 다만, 별표 6의 옹벽에 관한 기술적 기준에 적합한 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 옹벽의 외벽면에는 이의 지지 또는 배수를 위한 시설외의 구조물이 밖으로 튀어 나오지 아니하게 할 것 4. 옹벽의 윗가장자리로부터 안쪽으로 2미터 이내에 묻는 배수관은 주철관, 강관 또는 흙관 으로 하고, 이음부분은 물이 새지 아니하도록 할 것 5. 옹벽에는 3제곱미터마다 하나 이상의 배수구멍을 설치하여야 하고, 옹벽의 윗가장자리로부터 안쪽으로 2미터 이내에서의 지표수는 지상으로 또는 배수관으로 배수하여 옹벽의 구조상 지장이 없도록 할 것 6. 성토부분의 높이는 법 제40조에 따른 대지의 안전 등에 지장이 없는 한 인접대지의 지표면 보다 0.5미터 이상 높게 하지 아니할 것. 다만, 절토에 의하여 조성된 대지 등 허가권자가 지형조건상 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다 |

| 개발행위허가 운영지침 - 부지조성 시 계획기준 |
|--|
| <p>3-4-2 계획기준(부지조성)</p> <p>(1) 절토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 하는 것을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고, 안전대책을 수립하도록 한다.</p> <p>① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 15m 이하</p> <p>② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 10m 이하</p> <p>③ ① 및 ②에도 불구하고 산지 비율이 70% 이상인 시군구는 위 기준의 10% 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>(2) 성토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 함을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고 안전대책을 수립하도록 한다.</p> <p>① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 10m 이하</p> <p>② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 5m이하</p> <p>③ ① 및 ②에도 불구하고 산지비율이 70%이상인 시군구는 위 기준의 10% 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>(3) 시가화 및 유보용도에서 2단 이상의 옹벽을 설치하는 경우는 옹벽간 수평거리를 2m 이상 이격하고, 보전용도에서는 2단 이상의 옹벽을 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.</p> <p>(4) 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 수직높이 5m마다 폭 1m이상의 소단을 만들어 사면 안정을 기함은 물론 비탈면의 점검, 배수 등이 이루어 질 수 있도록 해야 하며, 지피식물, 소관목 등 비탈면의 구조안전에 영향이 없는 수종으로 녹화처리를 하여야 한다. 다만 비탈면이 암반 등으로 이루어져 유실이나 붕괴의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p>(5) (1)~(4)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>(6) (1)~(4)까지의 기준을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령을 적용한다.</p> |

2) 환경영향 저감대책

- 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙 별표5」에 따른 정온시설을 개발하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시 방음벽 또는 차폐형 식재를 계획하여야 함

※ 정온시설에 접한 부지에 정온시설 개발 시 예외 적용

| 정온시설 |
|--|
| 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「의료법」에 따른 요양병원 중 100개 이상의 병상을 갖춘 노인을 대상으로 하는 요양병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설 |

VI. 성장관리계획 수립

- 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 주차장을 조성하는 경우 대지경계에는 차폐조경 또는 디자인 펜스 등을 설치하여야 함
- 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗뿌리기 등)를 하여야 함

[도로변 공장 등 차폐형 식재계획 예시]



다. 공장 건축물의 환경관리계획

1) 부지조성 계획 시

- 지형 여건을 고려한 균형 있는 절토·성토 계획으로 환경 훼손 최소화 (사면발생 최소화)
- 건축물 부지를 제외한 완경사 가용지 및 관리 동선 등 원지형을 최대한 활용

2) 대기질

- 공사 시에는 비산먼지 발생사업신고, 주기적인 살수 실시, 공사차량의 속도제한 등 철저

3) 수 질

- 합리적인 오·폐수 발생량 산정 및 위생적이고 경제적인 처리계획 수립
- 쾌적한 환경 유지와 수질오염 방지를 고려한 배제방식 및 관망계획 수립

4) 친환경적 자원순환

- 업종에 따른 폐기물 처리계획을 수립하여 폐기물 전문처리업체에 위탁 처리

6. 경관계획

가. 기본방향

- 건축 및 산지개발시 지형과의 조화를 고려한 친환경단지 조성을 위해 지형 순응형 개발기준 수립
- 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위한 녹화방안을 강구
- 산지개발시 자연지형을 고려한 친환경단지의 조성을 위해 지형순응형 개발기준 수립
 - 지형순응형개발 : 지목이 “임” 토지에서 개발하는 경우

나. 세부내용

1) 지형순응형 개발

가) 산림 연접부 지형순응형 개발

- 표고, 경사, 환경기준에도 불구하고 산지 난개발 제어의 한계로 인하여, 산지개발시 내부도로의 기준을 강화하여 지형순응형 개발을 유도함
 - 과도한 절토, 성토를 유발하는 자연지형을 무시하는 획일적인 개발을 지양하며, 주변 산림·구릉지 등의 자연환경을 최대한 고려하여 자연에 순응하도록 건축물의 배치 및 다양한 주거형태의 설치를 권장
 - 친환경단지가 조성될 수 있도록 진입도로 및 내부도로의 경사율은 14% 이하로 설정
 - 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고, 경사도를 고려하여 계획
-
- 「농어촌도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제18조(중단경사)상의 설계속도에 따른 최대 중단경사 **14%이하**를 적용(해당 규칙 변경 시, 관련 규정에 따름)
 - 경사율 산정의 기준 : 도로중심선
 - 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 중단경사를 산정후, 경사율 기준에 부합하도록 함
-
- 구릉지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발 유도(계단식 배치, 테라스하우스 등)

[산림 연접부 지형순응형 개발 예시]



2) 구조물(옹벽) 경관 가이드라인

- 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면 녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐
- 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m 이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물을 식재

[옹벽 등 구조물에 대한 녹화방안 예시]

| 사선형 단면 + 사면녹화 | 다단형 단면 + 식재 | 직선형 단면 + 식생블록 |
|---|---|---|
|  |  |  |

4 성장관리계획의 적용

1. 기본방향

- 인센티브 없이 의무적으로 준수해야 하는 의무적 기준을 제시하는 한편, 준수 여부는 자유 선택에 맡기지만 해당 선택을 할 경우 용적률 및 건폐율을 추가적으로 제공하는 인센티브를 제공
- 의무적용 이외의 바람직한 경관을 창출하기 위해 인센티브 적용이 필요

2. 유형별 항목 적용

● : 의무 적용(인센티브 부여), ▲ : 권장 적용(인센티브 부여), ○ : 의무 적용(인센티브 미부여) △ : 권장 적용(인센티브 미부여)

| 구분 | 기반시설 | | 건축물 용도 | | 건축물 배치·형태·색채·높이 | | | | 환경 및 경관 | | |
|-----------|--------|-----|--------|-------|-----------------|----|-------|----|----------|-----------|-------|
| | 도로 계획선 | 주차장 | 권장 | 허용 불허 | 지붕 | 색채 | 전면 공지 | 높이 | 환경 관리 계획 | 지형 순응형 개발 | 옹벽 녹화 |
| 성장관리 계획구역 | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | ▲ | ○,▲ | △ | ○ | △ | △ |

3. 의무사항 및 권장사항의 적용

- “의무사항”은 신축 또는 기존 건축물의 건축행위 시, 해당 지침을 반드시 지켜야할 사항으로, 이를 준수하지 않을 경우 건축허가 등의 제한을 받음
- “권장사항”은 신축 또는 기존 건축물의 건축행위 시, 해당 지침을 가급적 준수하여 조성할 것을 권장

4. 성장관리계획 운용

- 성장관리계획구역 내 개발행위허가는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조에 제2항에 따라 도시계획위원회 심의를 거치지 아니함
- 다만, 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려운 경우 또는 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 기반시설 부족이나 주변피해 및 집단 민원 발생이 예상되는 경우에는 명확한 사유를 제시하고 ‘도시계획위원회’의 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있음
- 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정 절차를 이행하여야 함. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 주민과 의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니함

1. 성장관리계획구역의 면적을 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우(성장관리계획구역을 변경하는 부분에
둘 이상의 읍·면 또는 동의 일부 또는 전부가 포함된 경우에는 해당 읍·면 또는 동 단위로 구분된
지역의 면적을 각각 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우로 한정)
2. 위 1호에 해당하는 변경지역에서 성장관리계획을 변경하는 경우
3. 성장관리계획의 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는
끝 지점이 변경되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우로 한정
 - 나. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한
변경인 경우
 - 다. 건축물의 배치·형태·색채 또는 높이의 변경인 경우
4. 그 밖의 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 경미한 변경일 경우

5. 기존 건축물에 대한 성장관리계획의 운용

- 성장관리계획구역 내 기존 건축물의 용도에 대해서는 종전의 용도로 계속 사용할 수
있도록 허용할 수 있음
- 건축물이 성장관리계획의 건축제한 규정에 적합하지 않은 경우에도, 성장관리계획에서
허용되는 건축물의 용도로 변경 할 수 있다

6. 개발예정지 등의 적용

- 성장관리계획구역 내 도시계획시설, 군시설 등은 성장관리계획에도 불구하고
해당 시설과 관련된 관계 법령 및 기준에 따름
- 성장관리계획구역 인접지역에서 추진 중인 도시개발사업의 변경·취소 시에는
해당 부분을 성장관리계획구역으로 지정·관리함