

가평군 고시 제2020-345호

가평 뮤직빌리지 도시개발사업 개발계획 변경(5차), 실시계획 변경(3차)인가 고시

경기도 가평군 가평읍 대곡리 148-3번지 일원 가평 뮤직빌리지 도시개발사업에 대하여 「도시개발법」 제4조 규정에 의거 개발계획을 변경하고 같은 법 제17조 규정에 따라 실시계획을 인가하였기에 같은 법 제9조 및 제18조 규정에 의거 고시합니다.

2020. 10. 22.
가 평 군 수

1. 도시개발구역 및 개발계획에 관한 사항

가. 도시개발구역의 명칭 : 가평 뮤직빌리지 도시개발구역(변경없음)

나. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경없음)

○ 위 치 : 경기도 가평군 가평읍 대곡리 148-3번지 일원

○ 면 적 : 37,257㎡

다. 도시개발구역의 지정목적(변경없음)

○ 가평 구역사에 음악을 기반으로 하는 문화관광 융복합 시설인 뮤직빌리지 조성 사업이 2014. 12. 29 넥스트경기 창조오디션에서 대상(굿모닝상)을 수상함에 따라 뮤직빌리지 조성을 통해 재즈축제, 자라섬, 남이섬 등 우수한 관광자원과 연계로 침체된 지역 경제 활성화와 일자리 창출을 도모하기 위하여 도시개발구역으로 지정하고자 함

라. 도시개발사업의 시행자와 그 주된 사무소의 소재지(변경없음)

○ 시행자 : 가평군수

○ 주 소 : 경기도 가평군 가평읍 석봉로 181

마. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법

○ 시행기간

- 기정: 2016. 1. 27. ~ 2020. 12. 31.

- 변경: 2016. 1. 27. ~ 2021. 12. 31.

○ 시행방법 : 수용 또는 사용방식

바. 토지이용계획 및 기반시설계획(변경없음)

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	37,257	100.0	
주거용지	11,278	30.3	
준주거시설용지	11,278	30.3	
상업용지	3,135	8.4	
숙박시설용지	3,135	8.4	
문화시설용지	3,673	9.8	
도시기반시설용지	19,171	51.5	
보행자도로	1,972	5.3	
공원	4,783	12.9	
광장	8,141	21.8	
주차장	4,275	11.5	

경 기 도 보

제6599호

2020. 10. 22. (목)

- 사. 국토교통부령으로 정하는 토지 명세 (변경없음)
 아. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제22조제1항에 따라 고시하는 토지의 세목 (변경없음)
 자. 도시개발구역의 이용에 제공되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 도시개발구역 밖에 설치할 필요가 있는 경우 도시개발구역 밖의 기반시설계획에 관한 사항 : 해당없음
 차. 법 제11조제8항제4호에 따른 실시계획의 인가신청기간 (변경없음) : 도시개발구역지정 고시일로부터 1년 이내
 카. 관계 도서의 열람방법
 ○ 열람기간 : 고시일로부터 14일간
 ○ 열람장소 : 가평군청 미래발전국 도시과 (☎ 031-580-2351)
 타. 도시·군관리계획에 관한 사항(변경없음)
 ○ 도시개발구역 결정
 - 도시개발구역 결정(변경)조서

도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
1	가평 뮤직빌리지 도시개발구역	가평읍 대곡리 148-3 일원	37,257	-	37,257	2016. 1. 27 (가고2016-17호)	-

- 지구단위계획구역 결정
 - 지구단위계획구역 결정(변경)조서

도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
8	가평 뮤직빌리지 지구단위계획구역	가평읍 대곡리 148-3 일원	37,257	-	37,257	2016. 1. 27 (가고2016-17호)	-

2. 실시계획에 관한 사항

- 가. 사업의 명칭(변경없음) : 가평 뮤직빌리지 도시개발사업
 나. 사업의 목적(변경없음)
 ○ 구 가평역(폐철도부지)을 활용하여 문화자원을 개발하고, 도시거점인 기존 상권과, 교통거점인 가평역, 관광거점인 자라섬 등의 연계를 통한 지역사회 화합과 소득증대를 통한 지역경제 활성화를 도모하고자 함
 다. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경없음)
 ○ 위 치 : 경기도 가평군 가평읍 대곡리 148-3번지 일원
 ○ 면 적 : 37,257㎡
 라. 시행자(변경없음) : 가평군수
 마. 시행기간
 - 기정: 2016. 1. 27. ~ 2020. 12. 31.
 - 변경: 2016. 1. 27. ~ 2021. 12. 31.
 바. 시행방식(변경없음) : 수용 또는 사용방식
 사. 군관리계획의 결정내용 (변경없음)
 1) 용도지역에 관한 도시·군관리계획 결정(변경)조서
 ○ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		37,257	-	37,257	100.0	
주거지역	준주거지역	25,961	-	25,961	69.7	
상업지역	일반상업지역	11,296	-	11,296	30.3	

경 기 도 보

제6599호

2020. 10. 22. (목)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정(변경)조서

가) 교통시설

(1) 도로

○ 도로총괄표

구분	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
계	2	328	1,972	-	-	-	-	-	-	2	328	1,972
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	2	328	1,972	-	-	-	-	-	-	2	328	1,972

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	3	71	6	특수도로	121	가평읍 대곡리 242-3철	가평읍 대곡리 162철	보행자 전용도로	
기정	소로	3	72	6	특수도로	207	가평읍 대곡리 174-3철	가평읍 대곡리 148-15철	보행자 전용도로	가고 제2016-288호 (2016.12.26)

(2) 주차장

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	9	주차장	대곡리 148-14 일원	4,275	-	4,275	가고 제2016-288호 (2016.12.26)	

나) 공간시설

(1) 광장(변경없음)

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	9	광장	일반광장	대곡리 174-13일원	8,141	-	8,141	가고 제2016-288호 (2016.12.26)	

(2) 공원

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	5		문화공원	대곡리 243-3일원	3,000	-	3,000	가고 제2016-288호 (2016.12.26)	
기정	6		문화공원	대곡리 144-1일원	1,783	-	1,783	가고 제2016-288호 (2016.12.26)	

3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시·군관리계획 결정조서(변경없음)

가) 준주거시설용지

경 기 도 보

제6599호

2020. 10. 22. (목)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
A-1	1BL	3,482	대곡리 248-9 일원	3,482	
A-2		3,352	대곡리 241-3 일원	3,352	
A-3		3,123	대곡리 148-3 일원	3,123	
A-4		1,321	대곡리 148-20 일원	1,321	

나) 문화시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
B-1	1BL	3,673	대곡리 148-20 일원	3,673	

다) 상업시설용지(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
C-1	1BL	3,135	대곡리 148-20 일원	3,135	

라) 도시기반시설용지(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
D-1	1BL	8,141	대곡리 174-13 일원	8,141	광장
E-1		4,275	대곡리 148-19 일원	4,275	주차장

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획결정조서
가) 준주거시설용지

도면번호	위치	구분	계획내용	
A-1	대곡리 248-9 일원	용도	허용용도	· 건축법 시행령별표1에 따른 제1, 2종근린생활시설 - 안마시술소 및 단란주점 제외 · 제5호 문화 및 집회시설 · 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 · 제10호 교육연구시설 · 제14호 업무시설 - 오피스텔 제외 · 제27호 관광 휴게시설
A-2	대곡리 241-3 일원		불허용도	· 허용용도 이외의 시설 · 학교보건법에 의거 학교환경위생정화구역에서의 금지시설
A-3	대곡리 148-3 일원	건폐율	70% 이하	
		용적률	300% 이하	
		높이	4층 이하	
		배치	· 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 배치	
A-4	대곡리 148-20 일원	형태	· 옥탑층의 설비는 최소한의 설비만 노출되도록 계획 · 건물 진출입구에 신체장애인을 위한 턱낮추기 또는 경사로 설치	
		색채	· 주조색은 주변경관을 고려 · 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색 중에서 선택 · 강조색은 원색 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 함	
A-4	대곡리 148-20 일원	건축선	· 건축한계선 : 도로변(3m지정), 보행자전용도로변(1m지정) ※ 결정도 참조	

경 기 도 보

제6599호

2020. 10. 22. (목)

나) 문화시설용지					
도면번호	위치	구분	계획내용		
B-1	대곡리 148-20 일원	용도	허용용도	· 건축법 시행령별표1에 따른 제1, 2종근린생활시설 - 안마사술소 및 단란주점 제외 · 제5호 문화 및 집회시설	
			불허용도	· 허용용도 이외의 시설	
		건폐율	80% 이하		
		용적률	500% 이하		
		높이	5층 이하		
		배치	· 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 배치		
		형태	· 옥탑층의 설비는 최소한의 설비만 노출되도록 계획 · 건물 진출입구에 신체장애인을 위한 턱낮추기 또는 경사로 설치		
		색채	· 주조색은 주변경관을 고려 · 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색 중에서 선택 · 강조색은 원색 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 함		
건축선	· 건축한계선 : 도로변(3m지정), 보행자전용도로변(1m지정) ※ 결정도 참조				
다) 상업용지					
도면번호	위치	구분	계획내용		
C-1	대곡리 148-20 일원	용도	허용용도	· 건축법 시행령별표1에 따른 제1, 2종근린생활시설 - 안마사술소 및 단란주점 제외 · 제15호 숙박시설	
			불허용도	· 허용용도 이외의 시설	
		건폐율	80% 이하		
		용적률	500% 이하		
		높이	5층 이하		
		배치	· 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 배치		
		형태	· 옥탑층의 설비는 최소한의 설비만 노출되도록 계획 · 건물 진출입구에 신체장애인을 위한 턱낮추기 또는 경사로 설치		
		색채	· 주조색은 주변경관을 고려 · 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색 중에서 선택 · 강조색은 원색 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 함		
건축선	· 건축한계선 : 도로변(3m지정), 보행자전용도로변(1m지정) ※ 결정도 참조				
라) 도시기반시설용지					
(1) 광장					
도면번호	위치	구분	계획내용		
D-1	대곡리 174-13 일원	용도	허용용도	· 건축법 시행령별표1에 따른 제1, 2종근린생활시설 - 안마사술소 및 단란주점 제외 · 제5호 문화 및 집회시설 · 제27호 관광 휴게시설	
			불허용도	· 허용용도 이외의 시설	
		건폐율	70% 이하		
		용적률	300% 이하		
		높이	4층 이하		
		배치	· 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 배치		
		형태	· 옥탑층의 설비는 최소한의 설비만 노출되도록 계획 · 건물 진출입구에 신체장애인을 위한 턱낮추기 또는 경사로 설치		
		색채	· 주조색은 주변경관을 고려 · 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색 중에서 선택 · 강조색은 원색 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 함		
건축선	· 건축한계선 : 도로변(3m지정), 보행자전용도로변(1m지정) ※ 결정도 참조				

(2) 주차장

도면번호	위치	구분	계획내용	
E-1	대곡리 148-14 일원	용도	허용용도	· 주차장법에 의한 노외주차장 및 부대시설
			불허용도	· 허용용도 이외의 시설
		건폐율	70% 이하	
		용적률	300% 이하	
		높이	4층 이하	
		배치	· 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지 설치	
		형태	· 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용 권장	
		색채	· 주조색은 주변경관을 고려 · 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색 중에서 선택 · 강조색은 원색 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 함	
건축선	· 건축한계선 : 도로변(3m지정), 보행자전용도로변(1m지정) ※ 결정도 참조			

5) 기타사항에 관한 도시·군관리계획 결정조서

가) 교통처리 부문 : 공통사항

도면번호	위치	계획내용	
-	전구역	보행공간	· 구역내 문화시설, 숙박시설, 공공용시설 및 기반시설의 이용도를 고려한 보행동선 확보 · 보행자도로축을 중심으로 각 시설의 출입구까지 접근하는 보행동선 흐름이 끊기지 않도록 계획
		차량동선	· 구역내 차량의 통행은 원칙적으로 불허함 - 유지보수 및 자체 운반차량에 한하여 필요시 허용 · 차량출입불허구간은 진출입구 설치 불가함

나) 대지내 공지에 관한 계획 : 공통사항

도면번호	위치	계획내용	
-	전구역	전면공지	· 도로 및 대지경계선과 건축물 사이를 전면공지로 조성 · 건축선으로부터 건축물까지 피어야 하는 거리(가평군 건축조례 제34조) - 연면적 1천제곱미터 이상인 시설 : 3미터 이상
		대지내 조경	· 인접대지와 연계조성 권장 · 가급적 전면에 설치 권장 · 대지의 조경 확보 면적(가평군 건축조례 제24조) - 연면적 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 100분의 15이상 - 연면적 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 100분의 10이상 - 연면적 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 100분의 5이상
		공공조경	· 공공조경 대상지는 녹지공간의 연결 및 경관성의 확보를 위하여 다음 각 호의 기준에 따라 조성할 것 1. 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성 2. 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성 3. 도시경관, 대기질 등 환경영향을 고려하여 향토수종 및 환경정화수종을 선정·식재 · 공공조경의 면적은 전부 대지내조경 면적으로 산입

※ 기타 자세한 사항은 “가평 뮤직빌리지 지구단위계획 시행지침”에 의함

경 기 도 보

제6599호

2020. 10. 22. (목)

6) 공원조성계획 결정조서
가) 제5호 문화공원 조성계획 결정조서
(1) 시설조서

번호	시설명	기 정			변 경			변 경 후			구성비 (%)
		부지면적 (㎡)	건축면적(㎡)		부지면적 (㎡)	건축면적(㎡)		부지면적 (㎡)	건축면적(㎡)		
			바닥면적	연면적		바닥면적	연면적		바닥면적	연면적	
총 계		1,629	-	-	증)1,371	증)570.81	증)999.94	3,000	570.81	994.94	100.0
도로 및 광장		618	-	-	증)410	-	-	1,028	-	-	34.3
1	진입로	458	-	-	증)366	-	-	824	-	-	27.5
2	시설연결로	10	-	-	증)94	-	-	104	-	-	3.5
3	진입마당	150	-	-	감)50	-	-	100	-	-	3.3
조경시설		367	-	-	감)35	-	-	332	-	-	11.1
4	잔디마당	267	-	-	증)65	-	-	332	-	-	11.1
-	소나무종산	100	-	-	감)100	-	-	-	-	-	-
휴양시설		25	-	-	감)25	-	-	-	-	-	-
-	휴게마당	25	-	-	감)25	-	-	-	-	-	-
교양시설		-	-	-	증)916	증)570.81	증)999.94	916	570.81	994.94	30.5
5	어린이놀이 체험시설	-	-	-	증)916	증)570.81	증)999.94	916	570.81	994.94	30.5
녹지 및 기타		619	-	-	증)105	-	-	724	-	-	24.1

(2) 도로조서

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
합계			5개 노선		244	928	-	-	-	
기정	소로	3	1	6	110	660	진입로	북측경계	남측경계	
기정	소로	3	2	2	82	164	진입로	북서측경계	남측경계	
기정	소로	3	3	2	6	12	시설연결로	소로3-2	진입마당	
기정	소로	3	4	2	11	22	시설연결로	소로3-2	소로3-3	
기정	소로	3	5	2	35	70	시설연결로	소로3-1	남측경계	

나) 제6호 문화공원 조성계획 결정조서
(1) 시설조서

번호	시설명	기 정			변 경			변 경 후			구성비 (%)
		부지면적 (㎡)	건축면적(㎡)		부지면적 (㎡)	건축면적(㎡)		부지면적 (㎡)	건축면적(㎡)		
			바닥면적	연면적		바닥면적	연면적		바닥면적	연면적	
총 계		1,783	-	-	-	-	-	1,783	-	-	100.0
도로 및 광장		657	-	-	-	-	-	657	-	-	36.9
1	진입로	426	-	-	-	-	-	426	-	-	24.0
2	시설연결로	141	-	-	-	-	-	141	-	-	7.9
3	진입마당	90	-	-	-	-	-	90	-	-	5.0
휴양시설		330	-	-	-	-	-	330	-	-	18.5
4	휴게마당1	155	-	-	-	-	-	155	-	-	8.7
5	휴게마당2	175	-	-	-	-	-	175	-	-	9.8
녹지 및 기타		796	-	-	-	-	-	796	-	-	44.6

(2) 도로조서

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	가능	기점	종점	비고
합계			9개 노선		176	567	-	-	-	
기정	소로	3	1	6	64	384	진입로	남서측경계	북측경계	
기정	소로	3	2	3	14	42	진입로	남측경계	동측경계	
기정	소로	3	3	1.5	36	54	시설연결로	남서측경계	소로3-1	
기정	소로	3	4	1.5	36	54	시설연결로	소로3-1	소로3-1	
기정	소로	3	5	1	5	5	시설연결로	소로3-3	녹지대	
기정	소로	3	6	1.5	6	9	시설연결로	포켓마당	소로3-4	
기정	소로	3	7	1	4	4	시설연결로	소로3-4	녹지대	
기정	소로	3	8	1	3	3	시설연결로	소로3-4	녹지대	
기정	소로	3	9	1.5	8	12	시설연결로	소로3-1	동측경계	

아. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소

- 공람기간 : 고시일로부터 14일간
- 공람장소 : 가평군청 미래발전국 도시과(☎ 031-580-2351)

자. 법 제19조에 따라 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가등의 고시 또는 공고사항

- 농지법 제34조에 따른 농지전용 허가 또는 협의

차. 그 밖의 사항

- 가평 뮤직빌리지 도시개발구역 및 군관리계획 지형도면(S=1:1,200) : 변경사항 없음