

청평 사업부지 현황



(주) 다남부동산중개법인



(주) 다남부동산중개법인

성 창 준

대표공인중개사

서울시 강남구 도곡로 413, 107호 (대치동, 삼환 SO GOOD)

직통전화 02-565-2558 Fax 02-539-2556

Mobile 010-8855-1243

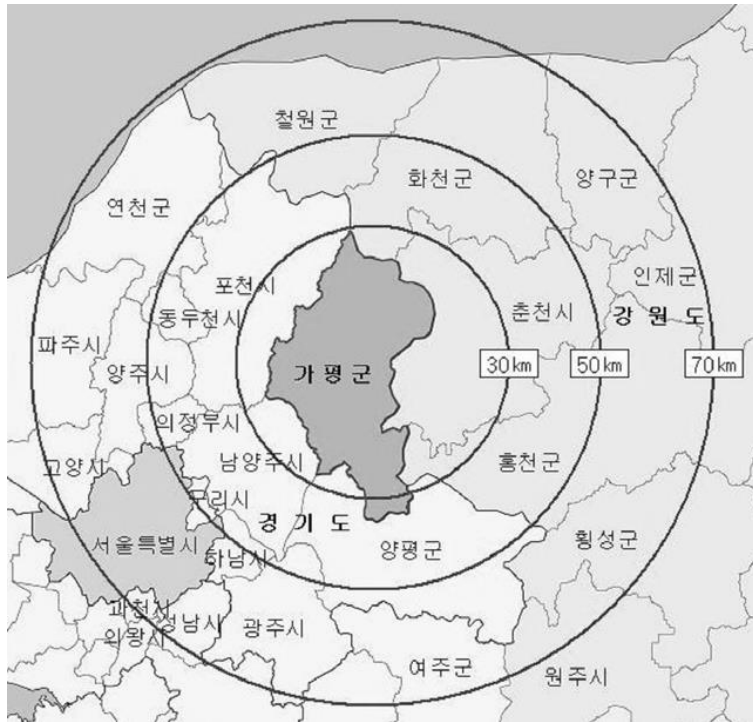
E-mail joon2848@naver.com

1. 사업부지



- ▶ 위치: 경기도 가평군 청평면 청평리 311-4번지 일원
- ▶ 면적: 32,036m²(9,690.89평)
- ▶ 목적: 계획적인 개발을 통해 합리적인 신시가지 조성 및 기반시설 정비를 도모하고 난개발을 미연에 방지하고자 함
- ▶ 각종 도시기반시설이 미흡한 사업구역 일대에 도시개발사업을 통해 도로, 상하수도, 공원녹지 등을 계획적으로 설치

2. 입지여건(가평군)



- ▶ 국토공간상 경기도의 동북부 산간지역에 위치
- ▶ 서울과 춘천을 연결하는 교통의 요지, 중부전선의 요충지
- ▶ 동으로 강원도 화천군, 춘천시, 홍천군과, 서남으로는 경기도의 포천시, 남양주시, 양평군과 접함
- ▶ 경춘선이 군의 동남부 한강 연안을 따라 통하였으며 경춘국도도 이에 병행하고, 청평에서 조종천을 따라 포천 일동면까지 국도가 건설되어 있음.
- ▶ 북한강의 수운은 강원 홍천까지 이어져 수륙교통은 편리한 편
- ▶ 서울양양고속도로의 개통으로 특히 청평, 설악면의 서울, 춘천 접근이 용이

2. 입지여건(청평리)



- ▶ 사업지는 가평군 동쪽에 입지하며, 가평군청에서 남서측으로 약 13km, 청평면사무소에서 서쪽으로 약 150m에 위치하고 있음
- ▶ 청평중, 청평초 도보로 이용가능
- ▶ 면사무소, 터미널, 병원, 마트등 생활편의 시설이 주변에 있음
- ▶ 조종천 주변으로 생태공원과 유원지등이 있어 자연환경이 우수함
- ▶ 대상지와 연접한 46번 국도를 통하여 강원도, 하남시 등으로 접근가능하며, 1km이내에 경춘선 청평역이 위치하여 외부로부터의 접근성이 양호
- ▶ 사업부지 1km이내에 청평터미널, 경춘선 청평역을 통하여 타시군과의 접근이 용이

2. 입지여건(청평리)

제2경춘국도 노선 33.6km 최종 확정



국토부는 2020년 11월 4일 원주지방국토관리청에서 국토부와 원주국토청, 강원도, 경기도, 춘천시, 가평군, 남양주시 관계자들이 참석한 가운데 제2경춘국도 도로건설 공사

기본 설계용역 대안 노선 관련 협의회를 열고 33.6km(남양주 금남분기점~춘천 서면 당림리)의 노선을 확정했습니다.

3. 가평군 가평자이 아파트 성공적인 청약마감



대지위치	경기도 가평군 대곡리 390-2번지 일원
지역지구	제2종 일반주거지역
대지면적	23,132.00㎡
건축면적	3,728.11㎡
연면적	76,500.37㎡
건폐율 / 용적률	16.12% / 229.78%
규모	지하 3층 ~ 지상 29층 (공동주택 505세대 및 근린생활시설 1~2층)
주차대수	아파트 635대, 근린생활시설 6대 / 총 641대 계획

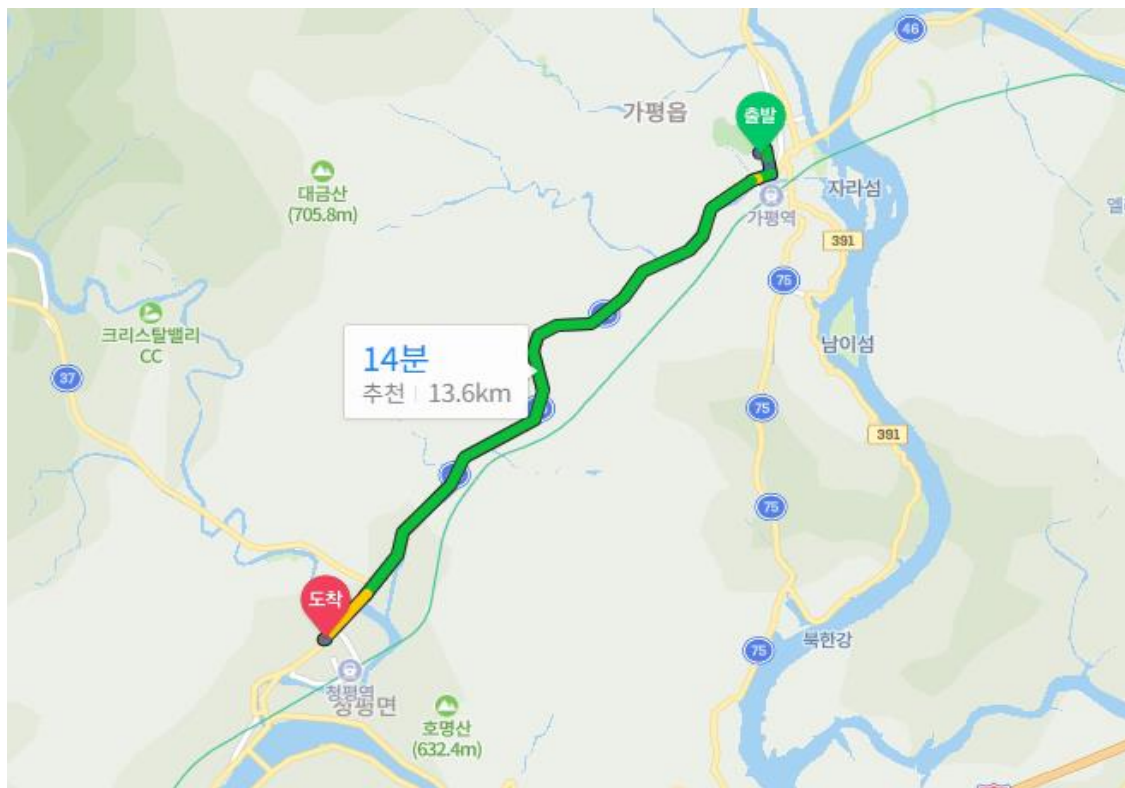
3. 가평균 가평자이 아파트 성공적인 청약마감

총 505세대

타입	59m ² A	59m ² B	59m ² C	76m ²
세대수	128	46	17	94
타입	84m ²	124m ²	135m ² P	199m ² P
세대수	178	32	8	2

공급형	공급면적	평형	최고 분양가
59A	80.7875	24.4	25,420
59B	81.1008	24.5	25,520
59C	80.7771	24.4	24,540
76	104.7697	31.7	32,320
84	112.7693	34.1	35,480
124	164.3145	49.7	51,710
135P	181.0622	54.8	83,740
199P	262.9888	79.6	121,630

3. 가평군 가평자이 아파트 성공적인 청약마감



14분 추천 | 13.6km

통행료 무료 · 주유비 1,882원 · 택시비 17,700원

서행 문화로 286m → 서행 석봉로 276m →

원활 경춘로 12.5km

3-1. 주변 아파트 비교

아파트명	이안지안스청평		
사진			
위치	경기도 가평군 구청평로 20		
규모	지상11~18층 총4개동 243세대		
아파트 평형구성 (세대)	23평	28평	33평
	86세대	101세대	56세대
입주일	2018년 01월		

아파트명	청평삼성쉐르빌		
사진			
위치	경기도 가평군 강변나루로 54		
규모	지상12~15층 총7개동 405세대		
아파트 평형구성 (세대)	27평	33평	47평
	99세대	276세대	30세대
입주일	2012년 06월		

3-3. 주변 아파트와 비교포인트

〈그림 1〉 현재 살고 있는 아파트를 분양 받은/구매한 기준은?



- ▶ 교통 – 사업지와 청평역의 거리는 2개의 아파트보다 뛰어남
- ▶ 대단지 아파트 – 사업지의 세대수는 2개의 아파트세대수보다 많음
- ▶ 생활편의시설 – 사업지 맞은편의 상업지역과의 거리도 2개의 아파트보다 뛰어남
- ▶ 교육 – 사업지와 초등학교 중학교의 거리도 2개의 아파트보다 뛰어남
- ▶ 결언 – 현재 형성되어 있는 분양가 및 평당가보다 높은가격으로 분양가능하고 청평리의 리딩아파트가 될 가능성이 높음

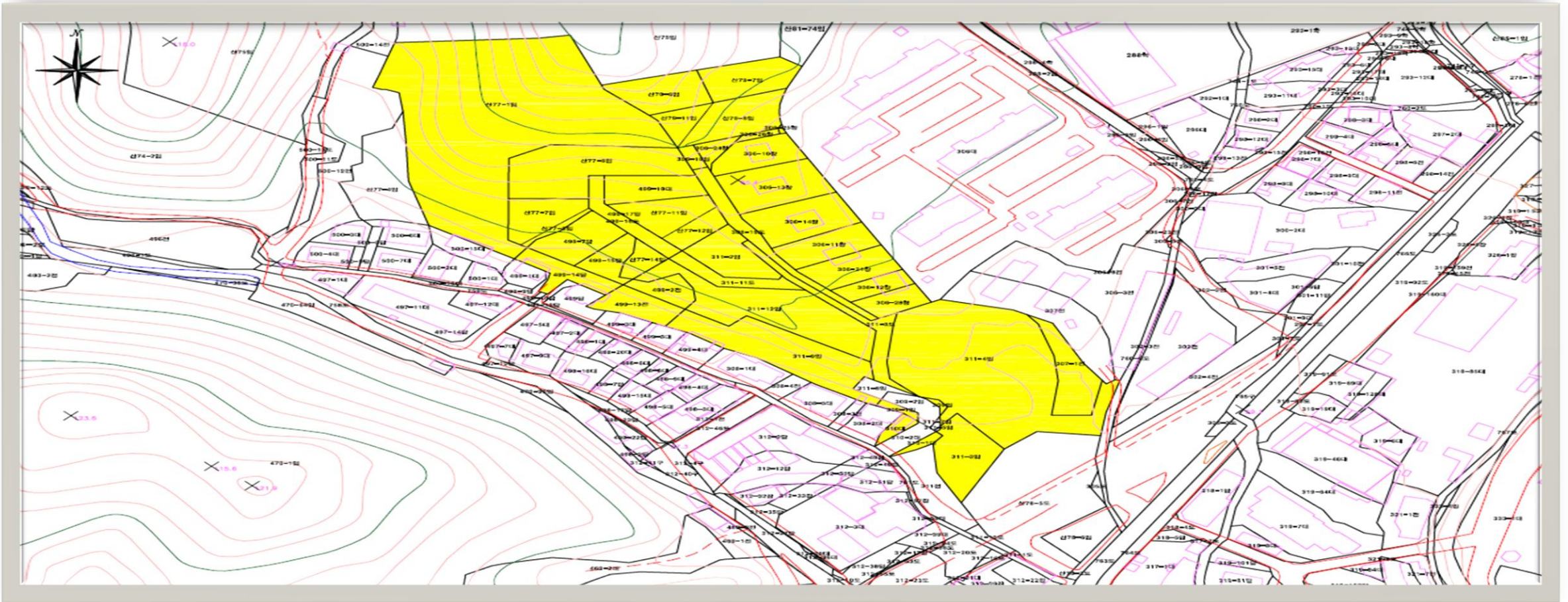
4. 개별필지

1	306-10	창고용지	517	자연녹지지역
2	306-11	창고용지	555	자연녹지지역
3	306-12	창고용지	268	자연녹지지역
4	306-13	창고용지	871	자연녹지지역
5	306-14	창고용지	804	자연녹지지역
6	306-18	임야	85	자연녹지지역
7	306-19	도로	491	자연녹지지역
8	306-21	창고용지	536	자연녹지지역
9	306-24	창고용지	137	자연녹지지역
10	306-25	창고용지	9	자연녹지지역
11	306-26	창고용지	52	자연녹지지역
12	306-28	창고용지	310	자연녹지지역
13	307-1	전	658	제2종일반주거지역
14	309	임야	29	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
15	309-1	임야	65	제2종일반주거지역
16	310	대	111	제2종일반주거지역
17	310-1	대	73	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
18	311	전	622	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
19	311-2	임야	598	자연녹지지역
20	311-3	임야	780	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
21	311-4	임야	4,263	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
22	311-8	도로	482	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
23	311-9	임야	1,498	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
24	311-11	도로	310	자연녹지지역
25	311-12	임야	1,676	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
26	499-2	전	287	자연녹지지역

4. 개별필지

27	499-7	답	582	자연녹지지역
28	499-10	답	17	제2종일반주거지역
29	499-13	전	427	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
30	499-14	답	401	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
31	499-15	답	324	자연녹지지역
32	499-16	도로	365	자연녹지지역
33	499-17	답	1	자연녹지지역
34	499-19	대	534	자연녹지지역
35	산77-1	임야	7,315	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
36	산77-6	임야	1,503	자연녹지지역
37	산77-7	임야	536	자연녹지지역
38	산77-8	임야	79	자연녹지지역
39	산77-11	임야	535	자연녹지지역
40	산77-12	임야	268	자연녹지지역
41	산77-14	임야	212	자연녹지지역
42	산79-6	임야	662	자연녹지지역
43	산79-7	임야	662	자연녹지지역
44	산79-8	임야	735	자연녹지지역
45	산79-11	임야	257	자연녹지지역
합계			31,502	
★기부채납				
1	309-2	임야	213	제2종일반주거지역(기부채납)
2	310-2	대	183	제2종일반주거지역(기부채납)
3	311-5	임야	3	제2종일반주거지역(기부채납)
4	311-6	임야	120	제2종일반주거지역(기부채납)
5	311-7	임야	15	제2종일반주거지역(기부채납)
합계			534	

5. 개별토지 지도



6. 사업의 효과

- ▶ 본 대상지는 가평군의 도시공간구조 및 도시관리계획상 개발압력이 높은 미개발지역으로서 도시균형발전을 저해하고 있는 실정으로 지역주민의 정착을 위한 정주환경 조성을 위한 준비가 필요한 지역임
- ▶ 따라서 체계적으로 도시개발을 통한 낙후지역 개발로 지역균형발전을 도모하고 친환경 주거단지조성에 따른 다각적인 개발효과가 높을 것으로 예상됨
- ▶ 개별적이고 산발적인 난개발 방지로 인하여 사회적비용을 줄일 수 있으며, 체계적이고 계획적인 개발로 도시 및 지역균형 발전을 도모
- ▶ 지역주민에 의한 자력개발로 공공시설 및 기반시설을 확충할 수 있으며, 주민에 의한 삶의 터를 마련하는 긍정적인 요소가 내포됨에 따라서 공공비용을 절감할 수 있는 효과가 있음
- ▶ 주변 도시계획사업과 조화된 건전하고 합리적인 개발로 시너지효과 기대
- ▶ 중.장기적인 개발잠재력에 대응하는 정주환경에 항상 필요한 토지이용의 효율성 제고
- ▶ 도로, 상.하수도 등 기반시설의 확충 정비를 통한 지역주민의 주거생활환경의 질 향상
- ▶ 결과적으로 모든 도시기능 및 기반시설이 완비된 쾌적한 주거단지를 조성하여 가평군 도시공간 및 주거환경 조성에 기여

6. 사업의 효과

- ▶ 사업시행으로 인한 노동력 창출로 고용유발효과 발생
- ▶ 지역의 지리적 여건과 개발잠재력에 의한 효과로 투자가치 상승
- ▶ 인접지역 및 주변지역 도시개발사업의 선도적 모범사례를 실현
- ▶ 체계적이고 환경친화적 도시개발사업을 통한 난개발문제 해소로 사회적, 공공적 비용을 줄일 수 있음
- ▶ 개발에 따른 파급효과로 지역이미지 개선에 효과적 요소가 높음